

**ANALISIS PERLAKUAN AKUNTANSI ATAS
TRANSAKSI SEWA PEMBIAYAAN (*FINANCE
LEASE*) PADA PT. NEKA RITA PEKANBARU
SEBAGAI *LESSEE***

SKRIPSI



Oleh :

SEPNITA MULIATI

10373023655

PROGRAM S1
JURUSAN AKUNTANSI

FAKULTAS EKONOMI DAN ILMU SOSIAL
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SULTAN SYARIF KASIM
RIAU
2009

ABSTRAK

ANALISIS PERLAKUAN AKUNTANSI TRANSAKSI SEWA PEMBIAYAAN (*FINANCE LEASE*) PADA PT. NEKA RITA PEKANBARU SEBAGAI LESSEE

OLEH

SEPNITA MULIATI

NIM : 10373023655

Penelitian ini dilaksanakan pada PT. Neka Rita yang berlokasi di Jalan Belimbing No. 11 Pekanbaru dan dilaksanakan pada Januari – Maret 2009. PT.Neka Rita merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang kontraktor dan konstruksi. Perumusan masalah dari penelitian ini adalah "Apakah perlakuan akuntansi atas transaksi sewa pembiayaan yang diterapkan oleh PT.Neka Rita Pekanbaru telah sesuai dengan PSAK No. 30 Tahun 2007?".

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui Apakah perlakuan akuntansi atas transaksi sewa pembiayaan yang diterapkan oleh PT.Neka Rita Pekanbaru telah sesuai dengan PSAK No. 30 Tahun 2007. Analisis data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode deskriptif, yaitu dengan membahas data yang ada kemudian dianalisis serta membandingkan aplikasi dengan Standar Akuntansi Keuangan dan kemudian mengambil kesimpulan

Hasil penelitian dan pembahasan dari analisa permasalahan pada PT. Neka Rita Pekanbaru adalah perusahaan tidak menghitung dan mencatat harga perolehan aset sewa pembiayaan berdasarkan harga tunainya tetapi oleh perusahaan dicatat sebesar seluruh pembayaran angsuran ditambah simpanan jaminan dan biaya provisi, simpanan jaminan atas transaksi sewa pembiayaan dicatat oleh perusahaan sebagai uang muka pembelian aset, dalam melakukan pencatatan terhadap pembayaran angsuran bulanan tidak memisahkan antara angsuran pokok dan biaya bunga yang timbul dari kegiatan sewa pembiayaan, dan terakhir adalah dalam melaporkan aset di neraca perusahaan tidak memisahkan antara aset tetap yang diperoleh melalui lease dengan aset tetap milik perusahaan lainnya sehingga biaya penyusutan aset sewa pembiayaan digabungkan dengan biaya penyusutan aset lainnya..

Kata kunci: *Finance Lease, Operating Lease, Lessee, Lessor*

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iii
DAFTAR TABEL	v
DAFTAR GAMBAR	vi
ABSTRAK	vii
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	7
C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian	7
1. Tujuan Penelitian	7
2. Manfaat Penelitian	8
D. Metode Penelitian	8
1. Lokasi Dan Waktu Penelitian	8
2. Jenis Dan Sumber Data	8
3. Metode Pengumpulan Data	9
4. Analisis Data	9
E. Sistematika Penulisan	9
 BAB II TELAAH PUSTAKA	
A. Pengertian Sewa	11
B. Klasifikasi Sewa	17
1. Sewa Operasi (<i>Operating Lease</i>)	17
2. Sewa Pembiayaan (<i>Finance Lease</i>)	19
C. Ketentuan Dalam Kontrak Sewa Pembiayaan	21
1. Periode Lease	21
2. Pembayaran Lease Terendah	22
3. Residu Atau Nilai Sisa	23
4. Opsi Pembelian Dengan Harga Murah	24
5. Nilai Tunai Pembayaran Lease Terendah	24
6. Ketentuan Pembatalan Lease	25
D. Perlakuan Akuntansi Sewa Oleh Lease	25
1. Sewa Operasi (<i>Operating Lease</i>)	26
2. Sewa Pembiayaan (<i>Finance Lease</i>)	27
E. Pelaporan Sewa Oleh Lessee	33
1. Sewa Operasi (<i>Operating Lease</i>)	33
2. Sewa Pembiayaan (<i>Finance Lease</i>)	34
F. Pandangan Islam Tentang Pembiayaan	35
 BAB III GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN	
A. Sejarah Singkat Perusahaan	39
B. Struktur Organisasi	39
C. Aktivitas Perusahaan	44

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Ketentuan Kontrak Sewa Pembiayaan	45
B. Perlakuan Akuntansi Sewa Pembiayaan Oleh Lessee	47
1. Pencatatan Harga Perolehan Aset Sewa Pembiayaan	47
2. Penyajian Biaya Bunga Aset Sewa Pembiayaan Pada Laporan Keuangan	52
3. Penyusutan Aset Sewa Pembiayaan.....	56
C. Pelaporan Sewa Pembiayaan Oleh Lessee Di Neraca.....	59
1. Pelaporan Aset Lease	59
2. Pelaporan Hutang Sewa Pembiayaan.....	59
3. Penyajian Jaminan Tunai	60

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	64
B. Saran	65

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hadirnya perusahaan sewa pembiayaan patungan joint ventura bersama perusahaan swasta nasional telah mampu mempopulerkan peranan kegiatan sewa pembiayaan sebagai alternatif pembiayaan barang modal yang sangat dibutuhkan para pengusaha di Indonesia, disamping cara-cara konvensional yang lazim dilakukan melalui perbankan. Sewa pembiayaan merupakan alternatif yang akhir-akhir ini sering digunakan oleh banyak perusahaan. Pembiayaan melalui sewa pembiayaan tidak memerlukan prosedur yang rumit, proses yang panjang serta jaminan yang besar. Keringanan ini dikarenakan selama masa sewa status barang tersebut milik perusahaan sewa pembiayaan.

Usaha sewa pembiayaan di Indonesia mulai diperkenalkan sekitar tahun 1974 ditandai dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor Kep-122/MK/IV/2/1974, Nomor 32/M/SK/2/1974 dan Nomor 30/KPB/I/1974 tanggal 7 Februari 1974 tentang “Perizinan Usaha Leasing”. Sejak saat itu khususnya tahun 1980 jumlah perusahaan sewa pembiayaan makin meningkat dari tahun ketahun. Sejalan dengan perkembangan tersebut, menimbulkan kebutuhan yang mendesak terhadap penyediaan Standar Akuntansi Keuangan yang digunakan sebagai pedoman untuk mencatat dan melaporkan transaksi-transaksi sewa pembiayaan.

Di Indonesia ketentuan akuntansi untuk sewa pembiayaan telah diterbitkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) pada tahun 1989 dalam Prinsip Akuntansi Indonesia (PAI) pernyataan no. 6 dengan judul “Standar Khusus Akuntansi Sewa Guna Usaha”, yang kemudian pada tahun 1994 diganti dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 30 tentang Akuntansi Sewa Guna Usaha. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut, maka dirumuskanlah Standar Akuntansi Keuangan per 1 September 2007, khususnya pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No.30 Tentang Akuntansi Sewa. Secara garis besar (*Financial Accounting Standard Board*) mengklasifikasikan sewa menjadi dua tipe dasar yaitu sewa pembiayaan (*financial lease*) dan sewa operasi (*Operating lease*). Pada sewa operasi pencatatan sama dengan transaksi sewa menyewa biasa dan jangka waktu sewanya lebih pendek dari pada umur ekonomis propertinya. Dimana *lessee* tidak mempunyai hak opsi untuk membeli barang modal yang dilease pada waktu kontrak berakhir. Sedangkan sewa pembiayaan lebih mirip dengan transaksi pembelian atas aset. Dimana setelah masa kontrak selesai *lessee* mempunyai hak opsi untuk membeli aset yang dilease tersebut. Dalam transaksi sewa pembiayaan perusahaan sewa pembiayaan (*lessor*) adalah pihak yang menyediakan fasilitas, baik dalam bentuk properti maupun dana dan penyewa pembiayaan (*lessee*) memanfaatkan fasilitas tersebut. Sehubungan dengan perolehan aset pembiayaan, maka akan timbul kewajiban sewa pembiayaan. Dimana aset dan kewajiban sewa pembiayaan dicatat sebesar nilai tunai dari seluruh pembayaran sewa pembiayaan ditambah nilai sisa (hak opsi). Seluruh pembayaran berkala yang dilakukan penyewa pembiayaan ditambah dengan nilai sisa mencakup pengembalian harga

perolehan barang modal yang di sewa pembiayaan serta bunganya, sebagai keuntungan perusahaan sewa pembiayaan atau bunga yang harus dibayar *lessee* pada masa yang akan datang.

Aset yang di sewa pembiayaan dilaporkan sebagai aset tetap dalam kelompok tersendiri. Kewajiban yang timbul harus disajikan terpisah dari kewajiban lainnya sebagai kewajiban lancar dan jangka panjang sesuai praktek yang lazim.

Pembayaran sewa pembiayaan oleh *lessee* akan dialokasikan, dan dicatat sebagai angsuran pokok, kewajiban sewa pembiayaan dan beban bunga. Beban bunga dihitung berdasarkan tingkat bunga yang diperhitungkan terhadap sisa kewajiban dari *lessee*. Dan beban bunga ini akan dicatat dalam biaya lain-lain.

Aset yang disewa pembiayaan akan diamortisasikan dalam jumlah yang wajar berdasarkan taksiran masa manfaatnya. Sedangkan dalam transaksi sewa operasi, jumlah seluruh pembayaran sewa pembiayaan berkala tidak mencakup jumlah biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh barang modal tersebut dengan bunganya. Transaksi sewa operasi lebih sederhana dibandingkan dengan sewa pembiayaan. Dimana *lessor* hanya melakukan pencatatan terhadap penerimaan pembayaran tahunan sebagai pendapatan sewa dan *lessee* mencatat pembayaran tahunan tersebut sebagai biaya sewa. Hak kepemilikan terhadap aset yang dilease masih kepada *lessor* sehingga pada periode akuntansi *lessor* perlu membuat jurnal penyesuaian untuk mencatat beban penyusutan aset yang dilease.

Banyak perusahaan yang menggunakan sewa pembiayaan sebagai alternatif pembiayaan, tetapi belum memahami perlakuan akuntansi atas transaksi sewa pembiayaan tersebut. Sehingga menimbulkan kekeliruan pencatatan dan penyajian dalam laporan keuangan. Hal ini dapat menimbulkan dampak negatif terhadap pihak-pihak pemakai laporan keuangan dalam pengambilan keputusan.

PT. Neka Rita merupakan salah satu perusahaan swasta yang bergerak dibidang jasa kontruksi dan kontraktor. Dalam menjalankan operasinya perusahaan menggunakan aset tetap. Aset tetap yang dimiliki oleh perusahaan adalah tanah, bangunan, kendaraan dan inventaris kantor.

Untuk memenuhi kebutuhan barang modalnya, perusahaan menggunakan jasa sewa pembiayaan. PT. Neka Rita mengadakan kontrak dengan PT. BBL Dharmala Finance pada tanggal 8 Februari 2007 atas 1 (satu) unit Nissan Diesel. Data-data yang diperoleh dari transaksi tersebut adalah sebagai berikut:

Objek lease	: 1(satu) unit Nissan Diesel CWA 12M Truck tahun 2006
Nilai aset	: Rp. 240.000.000
Simpanan jaminan	: Rp. 64.800.000
Nilai pembiayaan	: Rp. 175.200.000
Biaya provisi dan notaris	: Rp. 2.800.000
Angsuran lease per bulan	: Rp. 7.437.500
Tarif bunga sewa/ tahun	: 30%
Jangka Waktu Sewa	: 3 Tahun

Setelah penulis melakukan survey awal, penulis menemukan permasalahan yang berhubungan dengan perlakuan akuntansi sewa pembiayaan. Permasalahan pertama adalah perusahaan tidak menghitung dan mencatat harga perolehan aset sewa pembiayaan berdasarkan harga tunai tetapi oleh perusahaan dicatat sebesar Rp.335.350.000,- (lampiran 3). Jumlah tersebut adalah jumlah seluruh pembayaran selama 36 bulan ditambah jaminan tunai sebesar Rp.64.800.000,- ditambah biaya provisi sebesar Rp.2.800.000,-. Pencatatan yang dilakukan perusahaan adalah:

Aset tetap – Truck Nissan Diesel	Rp.335.350.000
Hutang	Rp. 267.750.000
Biaya Provisi	Rp. 2.800.000
Kas	Rp. 64.800.000

Seharusnya perusahaan mencatat sebesar nilai wajar aset sesuai dengan PSAK tahun 2007 No. 30,5 paragraf 16 menyatakan pada awal masa sewa, lessee mengakui sewa pembiayaan sebagai aset dan kewajiban dalam neraca sebesar nilai wajar aset sewaan atau sebesar nilai kini dari pembayaran sewa minimum, jika nilai kini lebih rendah dari nilai wajar. Penilaian ditentukan pada awal kontrak. Hal tersebut mengakibatkan nilai aset tetap di dalam Neraca perusahaan dicatat lebih besar dari harga perolehan sebenarnya sehingga laba perusahaan menjadi lebih rendah.

Permasalahan kedua yang terlihat dari pencatatan diatas adalah dalam mencatat simpanan jaminan atas transaksi tersebut perusahaan mencatatnya sebagai uang muka pembelian aset (lampiran 3). Seharusnya simpanan jaminan tersebut dicatat sebagai simpanan jaminan pada perkiraan tersendiri yaitu pada aset lain-lain sesuai dengan PSAK No. 30.6 yang menyatakan penanaman neto dalam aset yang dilease harus diperlakukan dan dicatat sebagai penanaman neto sewa pembiayaan. Jumlah penanaman neto tersebut terdiri dari jumlah piutang sewa pembiayaan ditambah nilai sisa (harga opsi) yang akan diterima oleh perusahaan sewa pembiayaan pada akhir masa sewa pembiayaan dikurangi dengan pendapatan sewa pembiayaan yang belum diakui dan simpanan jaminan.

Permasalahan lain adalah dalam melaporkan transaksi *finance lease* tersebut di neraca (lampiran 1), perusahaan tidak memisahkan antara aset tetap yang diperoleh melalui lease dengan aset tetap milik perusahaan sehingga biaya penyusutan aset yang disewa digabungkan dengan biaya penyusutan aset milik perusahaan. Untuk lebih jelasnya aset tetap yang dimiliki PT. Neka Rita Pekanbaru dapat dilihat pada tabel I.1 berikut ini :

**TABEL I.1 : DAFTAR ASET TETAP PT. NEKA RITA PEKANBARU
PER 31 DESEMBER 2007**

No	KELOMPOK ASET TETAP	NILAI BUKU
1	TANAH	500.000.000
2	BANGUNAN	487.500.000
3	INVENTARIS KANTOR	33.275.000
4	KENDARAAN	723.771.375
	JUMLAH	1.744.546.375

Sumber : PT. Neka Rita Pekanbaru, 2007

Seharusnya aset tersebut dilaporkan di neraca sebagai aset tetap dalam kelompok tersendiri demikian pula penyusutan aset yang disewa tersebut harus dicatat terpisah dari penyusutan aset tetap milik perusahaan sesuai dengan PSAK No. 30,10 yang menyatakan bahwa Aset yang disewagunausahakan dilaporkan sebagai bagian aset tetap dalam kelompok tersendiri. Akibat kesalahan tersebut maka nilai aset tetap di dalam Neraca perusahaan di catat lebih besar dari jumlah yang seharusnya.

Permasalahan terakhir adalah perusahaan dalam melakukan pencatatan terhadap pembayaran angsuran bulanan tidak memisahkan antara angsuran pokok dan biaya bunga yang timbul dari kegiatan sewa pembiayaan (lampiran 2). Pencatatan yang dilakukan perusahaan adalah:

Hutang	Rp. 7.437.500
Kas	Rp. 7.437.500

Hal ini menyebabkan tidak terlihatnya jumlah kewajiban atau angsuran pokok yang sudah dilunasi. Seharusnya perusahaan memisahkan antara angsuran pokok dan biaya bunga sesuai dengan PSAK No. 30.6 paragraf 21 menyatakan bahwa pembayaran sewa minimum harus dipisahkan antara bagian yang merupakan beban keuangan dan bagian yang merupakan pelunasan kewajiban.

Beban keuangan harus dialokasikan ke setiap periode selama masa sewa sedemikian rupa sehingga menghasilkan suatu tingkat bunga periodik yang konstan atas saldo kewajiban. Pencatatan seperti yang dilakukan perusahaan akan mengakibatkan biaya yang disajikan perusahaan dalam laporan keuangan lebih kecil dari yang seharusnya. Hal ini tentu saja akan mengakibatkan laba bersih perusahaan akan *overstated* sebesar biaya bunga yang seharusnya dialokasikan ketika pembayaran dilakukan perusahaan selama masa lease.

Berdasarkan masalah diatas maka penulis tertarik untuk membahasnya dalam suatu skripsi yang berjudul: **“ANALISIS PERLAKUAN AKUNTANSI ATAS TRANSAKSI SEWA PEMBIAYAAN (*FINANCE LEASE*) PADA PT. NEKA RITA PEKANBARU SEBAGAI *LESSEE*”**

B. Perumusan Masalah

Dari uraian yang penulis kemukakan dari masalah diatas penulis merumuskan masalah sebagai berikut “Apakah perlakuan akuntansi atas transaksi sewa pembiayaan yang diterapkan oleh PT. Neka Rita Pekanbaru telah sesuai dengan PSAK No. 30 tahun 2007?”

C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan penelitian ini adalah:

Adapun tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah perlakuan akuntansi atas transaksi sewa pembiayaan yang diterapkan oleh PT. Neka Rita Pekanbaru telah sesuai dengan PSAK No. 30 tahun 2007.

2. Manfaat penelitian adalah :

- a. Sebagai masukan bagi perusahaan dalam merancang dan memperbaiki praktek akuntansi sewa pembiayaan yang telah dilakukan sebelumnya.
- b. Sebagai referensi untuk penelitian masalah sewa pembiayaan dimasa yang akan datang.
- c. Bagi penulis yaitu untuk menambah wawasan mengenai akuntansi sewa pembiayaan dan memahami bagaimana penerapan akuntansi sewa pembiayaan pada PT. Neka Rita Pekanbaru

D. Metode Penelitian

Dalam rangka memperoleh data untuk penulisan skripsi ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Lokasi Dan Waktu Penelitian

Adapun yang menjadi objek penelitian ini adalah PT. Neka Rita yang berlokasi di Jalan Belimbing No. 11 Pekanbaru. Penelitian ini dilaksanakan pada bulan Januari - Maret 2009.

2. Jenis Dan Sumber Data

a. Data Primer

Sumber data ini diperoleh dari wawancara langsung dan pencatatan transaksi sewa pembiayaan yang dilakukan perusahaan.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang penulis peroleh dari bahan-bahan laporan dari berbagai sumber. Diantaranya terdiri dari laporan keuangan berupa

laporan Neraca dan laporan Laba Rugi, Surat Perjanjian Sewa pembiayaan, Struktur organisasi.

3. Metode Pengumpulan Data

Dalam melakukan penelitian, penulis menggunakan dua metode pengumpulan data yaitu :

- a. Wawancara: yaitu melakukan tanya jawab dengan pihak terkait atau pejabat yang berwenang seperti bagian akuntansi dan administrasi
- b. Dokumentasi: dengan melihat laporan keuangan seperti daftar laba rugi neraca, dan surat perjanjian sewa pembiayaan.

4. Analisis Data

Analisis data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode deskriptif, yaitu dengan membahas data yang ada kemudian dianalisis serta membandingkan aplikasi dengan Standar Akuntansi Keuangan dan kemudian mengambil kesimpulan.

E. Sistematika Penulisan

Sistematika Penulisan skripsi ini terdiri dari lima bab yang akan diperinci lagi menjadi sub bab, yaitu :

BAB I : Bab pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, tujuan dan manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : Pada bab ini penulis akan menguraikan segala hal mengenai pengertian sewa, klasifikasi sewa, ketentuan dalam kontrak sewa pembiayaan, perlakuan akuntansi dari sudut *lessee*, pelaporan sewa pembiayaan oleh *lessee*.

BAB III : Menguraikan sejarah ringkas perusahaan, struktur organisasi dan gambaran umum kegiatan perusahaan.

BAB IV : Berisikan hasil penelitian dan pembahasan yang menguraikan tentang penyajian aset sewa pembiayaan, pencatatan harga perolehan aset sewa pembiayaan, pengungkapan biaya penyusutan aset sewaan dan penyajian biaya bunga aset sewaan pada laporan keuangan perusahaan.

BAB V : Berisikan kesimpulan yang diperoleh serta saran-saran yang diharapkan dapat membantu perusahaan atas kebijaksanaan akuntansi sewa pembiayaan.

BAB II

TELAAH PUSTAKA

A. Pengertian Sewa

Dalam menjalankan operasinya perusahaan membutuhkan aset tetap dan untuk memperolehnya perusahaan dapat menggunakan cara yang berbeda-beda. Salah satu yang paling mudah adalah dengan cara membelinya. Memperoleh aset tetap dengan cara pembelian menimbulkan berbagai keuntungan dan kerugian bagi perusahaan dan memerlukan berbagai pertimbangan. Perusahaan perlu memikirkan apakah dana yang ada mencukupi atau diperlukan suatu pinjaman, dan resiko lain seperti ketinggalan zaman sehingga tidak ekonomis lagi bila dipakai ataupun ada resiko kegagalan memakai serta kemungkinan biaya pemeliharaan yang terlalu tinggi.

Cara lain dalam memperoleh aset yang dapat diterapkan adalah dengan cara sewa pembiayaan. Sewa berasal dari kata *Lease* yang berarti sewa atau lebih umum diartikan sewa menyewa yaitu pembiayaan peralatan atau barang modal untuk digunakan pada proses produksi suatu perusahaan baik secara langsung maupun tidak langsung. Industri sewa pembiayaan menciptakan konsep baru untuk mendapatkan barang modal serta menggunakannya sebaik mungkin tanpa harus membeli atau memiliki barang tersebut. Ditinjau dari sudut ekonomi, sewa pembiayaan dapat pula dikatakan sebagai salah satu cara untuk menghimpun dana yang terdapat didalam masyarakat dan menginvestasikannya kembali dalam sektor-sektor ekonomi tertentu yang dianggap produktif. Karena itu, sarana sewa pembiayaan merupakan alternatif yang baik bagi perusahaan yang kurang modal atau hendak menghemat pemakaian tanpa harus kehilangan kesempatan untuk

melakukan investasi kembali dalam sektor-sektor ekonomi tertentu yang dianggap produktif. Untuk lebih jelasnya, ada beberapa definisi sewa pembiayaan yaitu sebagai berikut

Menurut Ikatan Akuntan Indonesia (2007:30,1) definisi sewa pembiayaan adalah sebagai berikut:

Sewa pembiayaan (*finance lease*) adalah sewa yang mengalihkan secara substansial seluruh resiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan suatu aset. Hak milik pada akhirnya dapat dialihkan, dapat juga tidak dialihkan.

Menurut Kieso, Weygandt and Terry (2007:160) definisi sewa sebagai berikut:

Sewa (*lease*) adalah suatu perjanjian dimana lessor memberikan hak kepada lessee untuk menggunakan suatu aset selama periode waktu yang disepakati. Sebagai imbalannya, lessee melakukan pembayaran atau serangkaian pembayaran kepada lessor.

Hendriksen (2000:59) memberikan pengertian sewa sebagai berikut:

...pemindahan penggunaan aset tetap dari pihak *lessor* (yang menyewakan) kepada pihak *lessee* yang tunduk pada pembatasan-pembatasan seperti misalnya beban pajak tertentu (misalnya) *lessee* harus membayar PPN, dan mencakup beberapa hak khusus seperti misalnya hak *lessee* untuk membeli aset tersebut dengan syarat-syarat menarik.

Kemudian Beams Floyd et.al (2007:69) mendefinisikan sewa sebagai berikut:

Sewa pembiayaan didefinisikan sebagai kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara sewa pembiayaan dengan hak opsi (*financial lease*) maupun sewa pembiayaan tanpa hak opsi (*operating lease*) untuk digunakan *lessee* dalam jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala.

Berdasarkan definisi-definisi diatas dapat disimpulkan bahwa sewa pembiayaan merupakan suatu bentuk perjanjian antara *lessor* dan *lessee* untuk menyewakan suatu jenis barang modal tertentu yang dipilih dan ditentukan oleh *lessee*. Hak kepemilikan barang modal tersebut terletak pada *lessor* sedangkan *lessee* hanya menggunakan barang modal tersebut berdasarkan pembayaran sewa yang telah ditentukan.

Menurut hubungan dengan opsi ini, pemerintah Republik Indonesia melalui Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan Republik Indonesia, mendefenisikan sewa pembiayaan sebagai berikut:

Sewa pembiayaan adalah setiap kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan suatu perusahaan untuk jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran-pembayaran secara berkala disertai dengan hak pilih bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang-barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu sewa pembiayaan berdasarkan nilai sisa yang disepakati bersama.

Definisi ini tampaknya hanya menampung satu jenis sewa yang lazim disebut *finance lease* atau sewa pembiayaan, diartikan sebagai suatu kegiatan pembiayaan dalam penyediaan barang-barang modal atau aset yang disusutkan lainnya (*depreciable assets*) dan tidak selalu berakhir dengan pemilikan barang oleh si penyewa (hak pilih/ opsi) dan adanya pembayaran secara berkala.

Berdasarkan definisi tersebut diatas maka Tunggal dan Arif (2004:15) menyimpulkan beberapa unsur yang harus terdapat dalam sewa pembiayaan yaitu:

1. *Lessor* yaitu pihak yang menyewakan aset atau barang-barang modal antara lain perusahaan-perusahaan yang mendapat izin dari Departemen Keuangan.
2. *Lessee* yaitu pihak penyewa asset atau pihak-pihak yang membutuhkan/ memakai barang-barang modal.
3. Objek sewa pembiayaan yaitu barang-barang yang menjadi objek perjanjian sewa pembiayaan yang meliputi segala macam barang modal mulai dari yang berteknologi tinggi hingga teknologi menengah ataupun keperluan kantor.
4. Pembayaran uang sewa yaitu secara berkala dalam jangka waktu tertentu yang bisa dilakukan setiap bulan, setiap kuartal, atau setiap setengah tahun sekali.
5. Nilai sisa yang ditentukan sebelum kontrak dimulai.
6. Adanya hak opsi bagi *lessee* pada akhir masa sewa pembiayaan dimana *lessee* mempunyai hak untuk menentukan apakah ia ingin membeli barang tersebut dengan harga sebesar nilai sisa atau mengembalikan pada *lessor*.
7. *Lease Term* adalah suatu periode kontak sewa.

Pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa pembiayaan adalah (Nasution

Manahan, 2008: 8)

1. *Lessor* yaitu perusahaan pembiayaan atau perusahaan sewa pembiayaan yang memperoleh izin usaha dari Menteri Keuangan dan merupakan pihak yang menyediakan barang modal.
2. *Lessee* yaitu perusahaan atau perorangan yang menggunakan barang modal dengan pembiayaan dari *lessor* dengan membayar secara berkala serta memiliki hak opsi atas barang modal tersebut.
3. Kreditur yaitu sebagai *holders* atau *loans participate* dalam transaksi sewa pembiayaan. Mereka ini umumnya terdiri dari bank dan perusahaan asuransi.
4. Supplier yaitu pemasok barang-barang modal yang akan disewakan.

Dalam perjanjian sewa pembiayaan dipergunakan istilah-istilah sebagai

berikut:

1. *Lease term*, yaitu jangka waktu sewa pembiayaan yang tetap dan tidak dapat dibatalkan, termasuk:
 - a. Periode yang menyangkut hak opsi untuk diperbaharui kontrak sewa pembiayaan.
 - b. Periode yang mencakup digunakannya hak opsi untuk membeli aset yang di *lease*.
 - c. Periode yaitu *lessor* mempunyai hak untuk memperbaharui atau, memperpanjang masa *lease*.

- d. Periode yaitu denda yang dikenakan bagi *lessee* atas kegagalan dan jumlah denda tersebut dijamin pada permulaan *lease*.
- e. Periode yang mencakup hak opsi pembaharuan yang biasa, yaitu diberikan jaminan oleh *lease* atas hutang *lessor* yang mungkin terjadi.
- 2. *Lease Rental Payment*, yaitu jumlah yang dibayar *lease* secara periodik *lessor* untuk penggunaan "*lease asset*" pembayaran dapat dibayar dimuka atau dibelakang.
- 3. *Security deposit*, yaitu jaminan kas yang diminta *lessor* dari *lessee* untuk menjamin pembayaran sewa atau kewajiban lainnya.
- 4. *Bergain renewal option*, yaitu hak pilih (*optie*) yang diberikan pada *lessee* untuk memperbaharui *lease* dengan pembayaran sewa yang rendah daripada sewa wajar yang ditaksir untuk aset yang bersangkutan pada saat hak pilih tersebut digunakan dan penggunaan hak pilih tersebut dijamin secara layak pada permulaan *lease*. (Tunggal dan Djohan, 2004:30-34).

Usaha sewa pembiayaan bukan saja untuk alternatif pembiayaan usaha tetapi juga sebagai salah satu alat penunjang usaha sehingga manfaatnya dapat dirasakan dan dijadikan mitra usaha yang dapat membantu dan menunjang usaha.

Adapun beberapa keuntungan yang akan diperoleh *lessee* dalam transaksi sewa pembiayaan adalah:

- 1. *Capital Saving*, yakni *lease* tidak perlu menyediakan dana yang besar, maksimum hanya *down payment* (uang muka) yang biasa jumlahnya tidak banyak.
- 2. Tidak diperlukan adanya jaminan (agunan).
- 3. Terhindar dari resiko.
- 4. Masih tetap mempunyai kesempatan untuk meminjam uang dari sumber-sumber yang lain sesuai dengan *credit line* yang dimiliki.
- 5. Mempunyai hak pilih (*option right*) (Tunggal dan Djohan, 2004:26).

Sedangkan kerugian-kerugian *lessee* dalam transaksi sewa pembiayaan adalah:

- 1. Hak kepemilikan barang yang hanya akan berpindah apabila kewajiban *lease* sudah diselesaikan dan opsi digunakan.
- 2. Biaya bunga dalam perjanjian *financial lease* biasanya lebih besar daripada biaya bunga pinjaman bank.
- 3. Seandainya terjadi perjanjian suatu *lease*, maka kemungkinan biaya yang akan timbul cukup besar.

4. Hak kepemilikan mungkin dianggap lebih berprestise dan lebih memberikan kepuasan kepada sipemilik.
5. Kepemilikan hilangnya kesempatan untuk memperoleh *benefit* dari *residual value*. (Tunggal dan Djohan, 2004:27).

Bagi *lessor*, transaksi sewa pembiayaan juga mempunyai keuntungan dan kerugian. Keuntungan dan kerugian sewa pembiayaan bagi *lessor* adalah sebagai berikut:

1. Keuntungan bagi *lessor*
 - a. Hak kepemilikan masih ada pada di pihak *lessor*, sehingga merupakan faktor pengaman yang lebih kuat dibandingkan dengan barang jaminan berupa hipotek sekalipun.
 - b. *Lessor* berhak secara hukum untuk menjual barang yang dilease dan biasanya lebih mudah dan lebih cepat dibandingkan dengan penjualan melalui lelang.
 - c. Dalam *operating lease*, *lessor* secara akuntansi masih berhak untuk melakukan pembebanan penyusutan atas barang yang dileasekan untuk tujuan penghematan pajak.
2. Kerugian bagi *lessor*
 - a. Sebagai pemilik *lessor* memiliki resiko besar jika barang dilease mendapat tuntutan dari pihak ketiga. Misalnya jika terjadi kecelakaan atau kerusakan atas barang orang lain yang disebabkan oleh barang yang dilease tersebut.
 - b. Dalam hal adanya *complain lessor* tidak bisa mengklaim pabrik atau supplier secara langsung, tindakan tersebut harus dilakukan lessee sebagai tindakan pemakai barang tersebut.
 - c. Ia tetap bertanggungjawab atas pembayaran kewajiban tertentu karena kepemilikan barang.
 - d. Walaupun mempunyai hak secara hukum menjual barang lease, namun *lessor* belum tentu bebas dari segala ikatan seperti gadai atau kewajiban lain. (Harahap, 2001:173).

Walaupun terdapat keuntungan-keuntungan maupun kerugian-kerugian pada transaksi sewa pembiayaan ini, namun untuk memanfaatkan sewa pembiayaan ini ada beberapa faktor yang harus diperhatikan, yaitu:

1. Pola kebijakan keuangan.
Pemanfaatan industri sewa pembiayaan sebagaimana bila perusahaan memerlukan suatu tindakan hanya dapat dilakukan melalui jasa sewa pembiayaan misalnya, untuk memenuhi kebutuhan modal kerja dengan

cara meningkatkan efisiensi modal kerja yang ada, yang menurut pertimbangan saat itu jatuh pada pemanfaatan jasa sewa pembiayaan, baik dengan cara *direct finance* maupun *sale and lease back*.

2. Kebijakan manajer keuangan.

Pola kebijakan manajer keuangan ini didasarkan pada keinginan agar suatu peralatan harus *off balance* atau *on balance*. Maka dengan demikian *balance sheet* akan terlihat lain dari yang sebenarnya, atau Kebijakan lain dalam perbaikan *balance sheet*.

3. Efisiensi permodalan perusahaan.

Pola kebijakan manajer keuangan yang menginginkan *tax benefit* yang ada untuk lebih membuat efisiensi permodalan perusahaan terlihat lebih sehat atau adanya keinginan pada sesuatu investasi yang tidak terkena pajak dan sebagainya. (Anwari, 2006:58-59).

B. Klasifikasi Sewa

Pada dasarnya sewa mempunyai dua macam tipe yaitu :

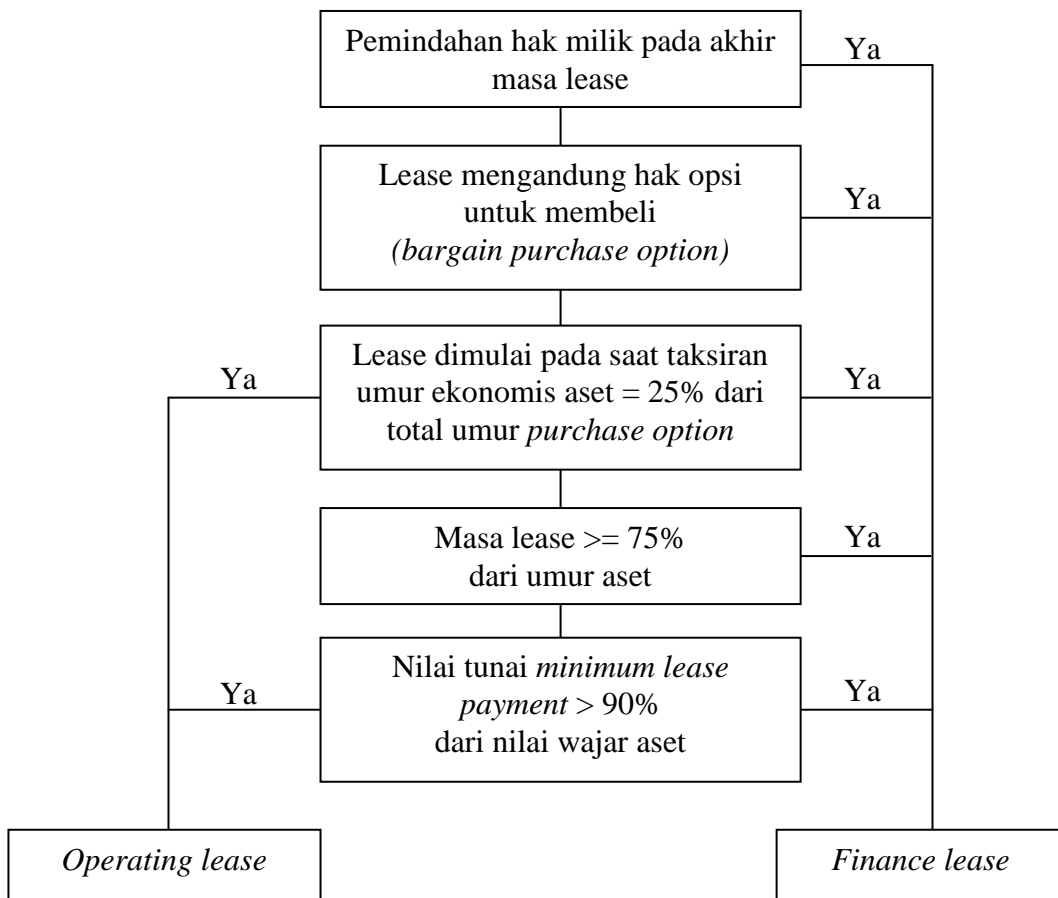
1. Sewa Operasi (*Operating Lease*)

Sewa pembiayaan jenis ini sama seperti perjanjian sewa menyewa biasa. Dalam hal ini penyewa (*lessee*) tidak memiliki hak opsi untuk membeli aset. Sewa pembiayaan operasi biasanya digunakan untuk menghindari resiko utang/ aus suatu aset. Stice et.al (2004:12) mendefinisikan sewa operasi sebagai berikut:

Sama seperti sewa menyewa biasa, jangka waktu sewanya adalah lebih pendek dari umur ekonomis properti, dan *lessee* biasanya tidak memiliki hak untuk membeli atau *purchase option*. Pada sewa pembiayaan jenis ini pada saat kontrak lease tidak terjadi pemindahan hak milik barang dan sifatnya adalah *cancellable*.

Untuk mempermudah pemahaman tentang penggolongan apakah lease itu termasuk *finance lease* atau *operating lease* dapat dilihat pada gambar II.1 (Tunggal dan Arif, 2004:27)

Gambar II.1 : Flow Chart Klasifikasi Sewa Pembiayaan Oleh Lessee



Pada transaksi yang digolongkan sewa pembiayaan *equipment* yang akan dibeli, dipilih dan ditentukan sendiri oleh *lessee*. *Lessor* hanya menyediakan dananya saja. Sesudah dibeli barang objek *lease* tersebut diserahkan kepada *lessee* untuk digunakan bagi usahanya, sedangkan hak kepemilikan tetap pada *lessor*.

Dengan memenuhi segala persyaratan yang disebutkan dalam perjanjian, *lessee* berhak menggunakan objek *lease* selama periode *lease*. Selama periode tersebut perjanjian tidak boleh dibatalkan secara sepihak (*non cancellable*).

Sedangkan pada sewa operasi, *lessor* membeli objek *lease* dan menyerahkan kepada *lessee*. Pembayaran yang dilakukan oleh *lessee* atas penggunaan barang tersebut tidak mencakup harga barang maupun pendapatan

lessor. Jangka waktu lease biasanya lebih pendek daripada umur ekonomis aset dan lease tidak mempunyai hak untuk membeli aset tersebut ketika kontrak sewa berakhir.

Apabila kita bandingkan konsep *financial lease* dengan *operating lease*, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. *Financial lease* sifatnya *non cancelable* bagi pihak lease, sedangkan *operating lease* adalah *cancelable*.
2. Masa sewa dalam *financial lease* biasanya mencakup (hampir seluruh umur ekonomis properti yang bersangkutan, sedangkan *operating lease* mempunyai masa sewa yang lebih singkat.
3. *Financial lease* memcantumkan adanya hak membeli (*purchase Option*) bagi pihak lease atau apabila masa hak kepemilikan atas aset tersebut berakhir otomatis berpindah ke pihak lease. Di dalam *operating lease* hak-hak tersebut tidak ada.
4. *Lease financing* adalah suatu jenis kegiatan transaksi keuangan (*financial transaction*), bukan merupakan suatu transaksi sewa menyewa barang karena pada hakekatnya pihak lessor meminjamkan dananya untuk membeli peralatan, barang-barang modal dan sama sekali buka meminjam barang. *Operating lease* sama dengan transaksi menyewa barang biasa. (Harnanto, 2000 :12)

2. Sewa Pembiayaan (*Finance Lease*)

Sewa modal atau diartikan dengan sewa pembiayaan merupakan jenis sewa pembiayaan yang banyak digunakan. Sesuai dengan namanya, pada dasarnya penyewa (*lessee*) hanya meminjam modal untuk membeli aset sewa pembiayaan. Setelah aset tersebut didapat maka lessee berkewajiban melakukan serangkaian pembayaran sewa yang bisa dianggap sebagai pelunasan hutangnya.

Pengertian sewa modal menurut Harnanto (2000:5) adalah sebagai berikut:

Sewa modal adalah suatu perjanjian kontrak yang salah satu sifatnya adalah *non cancellable* bagi pihak lease. Perjanjian kontrak tersebut

menyatakan bahwa lessee bersedia untuk melakukan serangkaian pemakaian uang atas penggunaan suatu aset yang menjadi objek lease.

Lease modal lebih dianggap sebagai pembelian harta daripada sewa, karena penyewa (*lessee*) mempunyai hak untuk membeli harta yang dileasekan tersebut.

Menurut FASB Statement No. 13 sewa pembiayaan memenuhi kriteria sebagai berikut:

1. Lease mengalihkan kepemilikan harta kepada lessee pada akhir masa lease.
2. Lease memuat suatu hak pembelian dengan harga murah.
3. Masa lease mencapai 75% atau lebih dari tafsiran umur ekonomis harta yang dileasekan.
4. Nilai sekarang dari pembayaran lease yang terendah yang tidak termasuk bagian yang mewakili biaya-biaya pelaksanaan, pada awal masa lease mencapai 90% atau lebih dari nilai pasar wajar kekayaan. (Horngren et.al, 2007:114).

Jika suatu lease memenuhi salah satu kriteria dari keempat kriteria ini penggolongan tersebut maka lease ini diperlakukan sebagai lease modal. Jika sebaliknya, maka lease itu diperlakukan sebagai lease operasi.

Sesuai dengan dasar pemikiran FASB bahwa suatu bagian yang signifikan dari nilai aset dikonsumsi dalam masa 75% pertama dari umur aset, kriteria ketiga maupun keempat tidak usah diterapkan bila penciptaan lease terjadi selama masa 25% terakhir dari umur aset.

Ikatan Akuntan Indonesia (2007:30) merumuskan kriteria pengelompokan transaksi sewa pembiayaan berdasarkan sudut pandang lessee sebagai suatu sewa pembiayaan dengan kriteria sebagai berikut:

Berhubung dasar pertimbangan utama yang digunakan adalah asas ekonomi, maka suatu transaksi sewa pembiayaan akan dikelompokkan

sebagai *capital lease* bagi penyewa pembiayaan apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:

1. Penyewa pembiayaan memiliki hak opsi untuk membeli aset yang disewagunausahakan pada akhir masa sewa pembiayaan dengan harga yang telah disetujui bersama pada saat dimulainya perjanjian sewa pembiayaan.
2. Seluruh pembayaran berkala yang dilakukan oleh penyewa pembiayaan ditambah dengan nilai sisa mencakup pengembalian harga perolehan barang modal yang disewagunausahakan serta bunganya, sebagai keuntungan perusahaan sewa pembiayaan (*full payout lease*).
3. Masa sewa pembiayaan minimum 2 (dua) tahun.

Dari perbandingan FASB dengan SAK tersebut diatas dapat dilihat bahwa kriteria lease modal di Indonesia lebih mudah dibandingkan dengan yang berlaku di Amerika. Salah satunya adalah masa lease modal di Indonesia minimum 2 tahun sudah bisa dikategorikan sebagai lease modal, sedangkan di Amerika masa lease modal sama atau lebih dari 75% umur ekonomis umur aset yang dilease.

C. Ketentuan Dalam Kontrak Sewa Pembiayaan

Ketentuan kontrak sewa pembiayaan meliputi berbagai variasi yang sangat mempengaruhi pengkapitalisasian nilai aset sewa pembiayaan. Variabel tersebut meliputi periode lease, umur aset, pembayaran lease minimum, nilai sisa aset, pembelian dengan harga menarik, nilai tunai pembayaran lease terendah ketentuan mengenal denda dan akibat pembatalan.

1. Periode Lease

Periode lease meliputi dari awal hingga akhir sewa pembiayaan. Permulaan periode sewa pembiayaan terjadi pada saat perjanjian sewa pembiayaan mulai berlaku, yaitu pada saat harta yang dilease diserahkan kepada lessee. Sedangkan tanggal pemrakarsa sewa pembiayaan merupakan tanggal

perjanjian sewa pembiayaan. Biasanya tanggal permulaan lease sama dengan tanggal perjanjian lease, tetapi tidak tertutup kemungkinan adanya tenggang waktu.

Masa lease yang digunakan untuk menentukan pembayaran sewa terendah adalah (Beams et.al, 2007:117)

Masa yang tidak dapat dibatalkan dari lease ditambah semua periode dimana pembaharuan terjamin secara layak, termasuk periode-periode yang tercakup oleh hak pembaharuan dengan harga murah.

2. Pembayaran Lease Terendah

Pengertian pembayaran lease terendah bagi lessee menurut Smith dan Skousen, 1998:116) adalah:

1. Pembayaran sewa terendah yang diperlukan selama masa lease.
2. Dan tiap pembayaran yang diwajibkan oleh suatu hak pembelian dengan harga murah atas nilai residu harta yang bersangkutan.

Sedangkan yang dimaksud dengan pembayaran lease terendah bagi lessor adalah (Beams et.al, 2007:119)

Pembayaran sewa selama masa lease bersih dari tiap biaya pelaksanaan yang termasuk didalamnya, ditambah jumlah yang dibayarkan menurut hak pembelian dengan harga murah atau jaminan atas nilai residu atas lessee.

Jika pihak ketiga menjamin nilai residu, maka lessee tidak boleh memasukkan jaminan sebagai bagian dari pembayaran lease terendah. Pembayaran sewa kadang-kadang mencakup beban untuk hal-hal seperti asuransi,

pemeliharaan dan pajak yang timbul atas harta yang dilease. Pengeluaran-pengeluaran seperti ini disebut dengan biaya eksekutori.

Untuk mengilustrasikan perhitungan pembayaran lease minimum, misalkan PT. Adel Pratama menyewa sebuah alat untuk pembangunan jalan selama 3 (tiga tahun) dengan pembayaran Rp2.000.000,-/bulan, didalamnya termasuk biaya eksekutori Rp500.000/bulan untuk biaya asuransi dan pemeliharaan peralatan. Pada akhir tahun ketiga, nilai residu bagi PT. Adel Pratama, sewa pembiayaan dijamin oleh lessee Rp1.000.000,-

Pembayaran lease minimum:

Pembayaran sewa tanpa biaya eksekutori

Rp2.000.000 - Rp500.000 x 36 Rp 54.000.000

Nilai residu yang dijamin Rp 1.000.000

Total pembayaran lease minimum Rp 53.000.000

Karena lease minimum dibayar pada periode yang akan datang, maka nilai sekarang pembayaran ini perlu dibukukan sebagai lease yang dikapitalisasi dua suku bunga harus dipertimbangkan dalam menghitung nilai sekarang pembayaran lease minimum ini, yaitu suku bunga pinjaman incremental dari lease dan suku bunga implicit.

3. Residu atau Nilai Sisa

Yang dimaksud dengan nilai residu adalah taksiran harga yang wajar dari aset yang disewakan pada akhir jangka waktu sewa. Nilai residu terbagi dua, yaitu (Beams et.al, 2007:129)

a. Nilai residu yang dijamin.

Penyewa yang akan membayar kepada yang menyewakan (*lessor*) sejumlah selisih antara harga aset (*residu*) dengan jumlah yang disetujui.

- b. Nilai residu yang tidak terjamin.
Tiap nilai residu yang tidak ditutup dengan suatu jaminan.

4. Opsi Pembelian dengan Harga Murah

Sewa pembiayaan seringkali mengandung ketentuan yang memberi hak kepada lessee untuk membeli aset pada suatu waktu pada masa lease. Suatu hak pembelian dengan harga yang menarik yaitu harga yang terendah bila dibandingkan dengan taksiran nilai wajar harta pada tanggal dimana hak itu digunakan.

Tarif jaminan atas taksiran nilai residu dari harta yang dilease oleh lessee dimaksudkan dalam penentuan pembayaran lease terendah, baik jaminan itu merupakan suatu pembelian harta atau tidak.

5. Nilai Tunai Pembayaran Lease Terendah

Bila suatu pembayaran lease terendah sudah ditetapkan dari suatu penilaian atas ketentuan lease, maka pembayaran lease itu harus dihitung nilai tunainya. Tarif yang akan digunakan lessee untuk menghitung nilai tersebut adalah kenaikan tarif peminjaman (*incremental borrowing rate*).

Tarif yang pada saat berlakunya akan terjadi pada lessee untuk menjamin selama suatu periode waktu yang sama, dana-dana yang diperlukan untuk membeli harta yang dilease. (Smith dan Skousen, 1998: 129).

Jika lessee mengetahui suku bunga implisit (*implicit rate of interest in the lease*), yang dihitung oleh lessor, maka lessee harus menggunakan mana yang lebih rendah antara tarif implicit dengan *incremental borrowing rate*.

Menurut Beams et.al (2007:129) yang dimaksud dengan tarif implisit (*implicit rate*) adalah:

Tarif pengurangan yang apabila diterapkan pada pembayaran lease, menyebabkan keseluruhan nilai tunai pada awal masa lease akan sama dengan nilai wajar yang dileasekan oleh lessor pada saat berlakunya lease.

FASB Statement No. 13 mengemukakan pengecualian mengenai penggunaan nilai pembayaran lease terendah dikemudian hari sebagai dasar pencatatan, adalah sebagai berikut (Beams et.al, 2007:129)

Jika jumlah yang diterapkan sangat melebihi nilai wajar harta yang dilease, maka jumlah yang dicatat sebagai harta dan kewajiban adalah nilai wajar.

Ini berarti jika harta yang dileasekan mempunyai suatu harga jual yang dapat ditentukan, maka timbul pembayaran lease terendah dikemudian hari harus dibandingkan dengan harga tersebut.

6. Ketentuan Pembatalan Lease

Dalam perjanjian sewa pembiayaan, jangka waktu lease tidak boleh melampaui tanggal hak opsi tanggal hak opsi pembelian. Sifat perjanjian lease yang dapat dibatalkan mengacu kepada kontrak lease dengan ketentuan pembatalan yang sangat mahal. Hanya lease yang tidak dapat dibatalkan yang dapat dikapitalisasi.

D. Perlakuan Akuntansi Sewa Oleh Lessee

Didalam suatu perjanjian sewa pihak-pihak yang terlibat secara langsung adalah lessor dan lessee. Pencatatan yang dilakukan oleh kedua belah pihak tergantung sewa yang disepakati.

Seperti yang telah dijelaskan bahwa jika ditinjau dari segi lessee, sewa diklasifikasikan kepada sewa operasi dan sewa pembiayaan. Untuk lebih jelasnya, pencatatan yang dilakukan oleh lessee kita lihat dalam uraian berikut ini.

1. Sewa Operasi (*Operating Lease*)

Sewa yang tergolong dalam jenis sewa operasi (*operating lease*) perlakuan akuntansinya sangat sederhana. Pencatatan terhadap biasa sewa dilakukan pada saat biasa terutang atau dibayar. Dalam hal ini diasumsikan pembayaran lease dilakukan secara merata (*Straight line*). Walaupun misalnya pembayaran dilakukan tidak sama tetapi meningkat atau menurun maka pembebanan harus tetap seperti *straight line*. Perkiraan ini dapat dicatat keperkiraan *prepaid asset* atau *liability*.

Ikatan Akuntan Indonesia menjelaskan sebagai berikut (2007:30,7)

Pembayaran sewa dalam sewa operasi diakui sebagai beban dengan dasar garis lurus (*straight-line basis*) selama masa sewa kecuali terdapat dasar sistematis lain yang dapat lebih mencerminkan pola waktu dari manfaat aset yang dinikmati pengguna.

Sebagai contoh misalkan PT. Adel Pratama langgal 1 Januari 2007 melease suatu aset untuk jangka waktu 5 tahun dengan pembayaran per tahun Rp.2.000.000,-. Lease ini memenuhi kriteria *operating lease* yang dibuat oleh lessee pada saat pembayaran adalah:

Biaya Sewa	Rp. 2.000.000,-
------------	-----------------

Kas	Rp. 2.000.000,-
-----	-----------------

Apabila pembayaran sewa dilakukan dalam jumlah yang berbeda, beban sewa harus tetap diakui dalam jumlah yang sama dilakukan bila ada dasar yang

lebih sistematis dari rasional dihubungkan dengan manfaat dan waktu dari aset yang disewa. Untuk memberikan gambaran yang lebih jelas, kita misalkan PT. Adel Pratama dalam contoh diatas melakukan pembayaran. Rp.2.500.000 - setahun untuk 2 tahun pertama dan Rp.3.000.000 setahun untuk 3 tahun berikutnya. Total pembayaran selama 5 tahun menjadi Rp.14.000.000,- atau Rp.2.800.000,- setahun atas dasar garis lurus. Ayat jurnal yang dibuat oleh lease pada setiap kali pembayaran untuk 2 tahun pertama adalah:

Biaya sewa	Rp. 2.800.000,-	
	Kas	Rp. 2.500.000,-
	Sewa dibayar dimuka	Rp. 300.000,-

Ayat jurnal pada setiap kali pembayaran untuk 3 (tiga) tahun berikutnya adalah:

Biaya Sewa	Rp. 2.800.000,-	
	Sewa dibayar dimuka	Rp. 200.000,-
	Kas	Rp. 3.000.000,-

2. Sewa Pembiayaan (*Finance Lease*)

Sewa yang diperoleh pada jenis sewa pembiayaan dianggap sebagai suatu pembelian harta daripada sewa. Konsekuensinya, akuntansi untuk lease modal memerlukan ayat-ayat pembukuan yang sama dengan yang diperlukan untuk pembelian suatu harta dengan syarat kredit jangka panjang.

Pencatatan akuntansi didasarkan pada pandangan sewa sebagai suatu pembiayaan, dimana aset dicatat dan diikuti dengan lahirnya suatu kewajiban lease pada awal masa lease sebesar mana yang lebih rendah antara *present value*

dari pembayaran lease minimum pada awal periode lease dan nilai pasar wajar aset yang dilease pada saat terjadinya lease.

Pembayaran yang dilakukan lease selama masa lease dialokasikan dan dicatat sebagai angsuran pokok kewajiban sewa pembiayaan dan beban bunga, berdasarkan tingkat bunga yang diperhitungkan terdapat sisa kewajiban penyewa pembiayaan. Pengalokasian ini dilakukan dengan metode bunga efektif dengan tarif sebesar tarif pengurangan (*discount rate*) yang digunakan dalam perhitungan pembayaran sewa pembiayaan minimum (*present value of minimum lease payment*).

Jumlah yang dicatat sebagai *finance lease* kemudian akan diamortisasi dengan umur berbeda tergantung apakah sewa pembiayaan ini memenuhi kriteria yang pertama dan kedua atau tidak. Apabila *finance lease* ini memenuhi syarat transfer hak milik dan memungkinkan pembelian aset yang dilease maka umur aset, yang dilease akan dijadikan sebagai perhitungan amortisasi. Tetapi jika syarat tersebut tidak terpenuhi maka umur yang digunakan untuk perhitungan amortisasi adalah masa lease (*lease term*). Metode yang dalam perhitungan amortisasi harus sama dengan metode penyusutan yang digunakan oleh lessee untuk aset-aset yang dimiliki oleh lessee.

Kalau aset yang diperoleh dengan cara lease ini dibeli sebelum masa lease perbedaan antara pembayaran dengan nilai sisa kewajiban akan dibebankan atau dikreditkan pada tahun berjalan.

Ikatan Akuntan Indonesia menjelaskan sebagai berikut (2007:30.5-30.6)

Pada awal masa sewa, lessee mengakui sewa pembiayaan sebagai aset dan kewajiban dalam neraca sebesar nilai wajar asset sewaan atau sebesar nilai kini dari pembayaran sewa minimum, jika nilai kini lebih rendah dari nilai

wajar. Penilaian ditentukan pada awal kontrak. Tingkat diskonto yang digunakan dalam perhitungan nilai kini dari pembayaran sewa minimum adalah tingkat suku bunga implisit dalam sewa, jika dapat ditentukan secara praktis, jika tidak, digunakan tingkat suku bunga pinjaman incremental lessee. Biaya langsung awal yang dikeluarkan lessee ditambahkan ke dalam jumlah yang diakui sebagai aset.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada contoh berikut ini. Misalnya PT. Adel Pratama melease mobil dari PT. Ruziqa Finance dengan perjanjian sebagai berikut:

1. Jangka waktu lease 5 tahun, syarat tidak dapat dibatalkan, pembayaran lease Rp.7.312.703,- setiap awal tahun dimulai Januari 2005.
2. Harga pasar saat dimulai lease sebesar Rp.30.000.000,- dengan taksiran umur ekonomis 5 tahun dan tidak ada nilai residu.
3. Lessee membayar semua *executory cost* seperti pajak, asuransi, dan pemeliharaan.
4. Tidak ada perpanjangan lease setelah lease tersebut selesai.
5. Tarif bunga pinjaman oleh lessee yang disebut juga *lessee's incremental borrowing rate* sebesar 12% pertahun.
6. Lessor menghitung lease dengan *return on invesment* sebesar 11% pertahun. tarif ini diketahui oleh lessee.
7. Lessee menggunakan metode garis lurus untuk menghitung depresiasi aset tetap yang dimilikinya.
8. Tidak ada biaya yang timbul pada waktu merundingkan lease ini.

Langkah awal yang harus kita lakukan untuk menjawab kasus diatas adalah menentukan jenis lease tersebut, apakah merupakan *operating lease* atau *finance lease*. Ini dapat ditentukan dengan menghubungkannya pada kriteria penggolongan lease yaitu:

1. Transfer hak milik: lease tersebut diatas tidak ada transfer hak milik pada masa lease.
2. Kemungkinan membeli: lease dalam kasus diatas tidak berisi perjanjian yang memungkinkan lessee untuk membeli aset tersebut.
3. Masa lease sama dengan atau lebih besar dari 75% umur ekonomi: lease dalam kasus diatas berjangka aktu 5 tahun, yaitu 100% dari taksiran umur ekonomis, sehingga kriteria ketiga terpenuhi.
4. Nilai tunai pembayaran lease minimum sama dengan atau lebih besar dari 90% harga pasar aset. Untuk mengetahui atau tidaknya kriteria ini, perlu perhitungan sebagai berikut:
 - a. $90\% \times \text{harga pasar aset yaitu Rp.30.000.000} = \text{Rp.27.000.000}$
 - b. Nilai tunai pembayaran lease minimum sama dengan jumlah lease setiap tahun dikalikan faktor nilai tunai untuk anuitas selama 5 tahun dengan tarif 11% (digunakan 11% karena tarif ini lebih rendah dari tarif pinjaman yang dapat diperoleh lessee, yaitu 2%) $= \text{Rp.7.312.703} \times 4,10245 = \text{Rp.29.600.000}$ (dibulatkan)
 - c. Ternyata jumlah pembayaran lease minimum ini lebih besar 90% dari harga pasar aset pada saat dimulainya lease (Rp.27.000.000), berarti kriteria ke-4 terpenuhi.

Suatu lease diklasifikasikan sebagai *finance lease* apabila memenuhi satu atau lebih kriteria penggolongan lease. Berdasarkan pembahasan di atas, dapatlah kita tentukan bahwa lease dalam kasus tersebut diklasifikasikan sebagai *finance lease*. Perhitungan yang diperlukan untuk mencatat transaksi sewa pembiayaan tersebut akan diikhtisarkan dalam tabel II.1.

Tabel II.1 : Perhitungan Pencatatan Sewa Pembiayaan PT. Adel Pratama

Tanggal	Pembayaran	Bunga	Pokok	Kewajiban Lease
02-01-05	-	-	-	30.000.000
01-01-05	7.312.703	-	7.312.703	22.687.297
31-12-05	7.312.703	2.495.603	4.817.100	17.870.197
31-12-06	7.312.703	1.965.733	5.346.970	12.523.227
31-12-07	7.312.703	1.377.566	5.935.137	6.588.090
31-12-08	7.312.703	724.513	6.588.190	-100

Sumber : Data olahan

Keterangan : Beban bunga 11% x kewajiban lease sebelumnya

Jurnal yang harus dicatat lessee:

02 Januari 2005

Mencatat kapitalisasi sewa

Mobil dari finance lease	Rp.30.000.000,-
Hutang lease dari finance lease	Rp.30.000.000,-

Mencatat pembayaran angsuran pertama

Hutang dari finance lease	Rp.7.312.703,-
Kas	Rp.7.312.703,-

Desember 2005

Mencatat beban bunga tahun 2005

Beban bunga	Rp.2.495.603,-
Kas	Rp.2.495.603,-

Mencatat beban penyusutan lease tahun 2006

Beban penyusutan dari finance lease	Rp.6.000.000,-
Akum. Penyusutan dari finance lease	Rp.6.000.000,-

02 Januari 2006Mencatat pembayaran angsuran pertama

Hutang dari finance lease	Rp.7.312.703,-	
Kas		Rp.7.312.703,-

31 Desember 2006Mencatat beban bunga tahun 2006

Beban bunga	Rp. 1.965.733,-	
Hutang bunga		Rp. 1.965.733,-

Mencatat beban penyusutan mobil lease tahun 2006

Beban Penyusutan mobil dari finance lease	Rp.6.000.000,-	
Akum. Peny mobil dari finance Lease		Rp.6.000.000,-

02 Januari 2007Mencatat pembayaran angsuran ketiga

Hutang bunga.	Rp. 1.377.566,-	
Hutang dari finance lease	Rp. 5.935.137,-	
Kas		Rp. 7.312.703,-

Jurnal untuk tahun berikutnya sama, yang berbeda adalah angka biaya bunga dan jumlah pokok hutang lease. Pada akhir masa lease 31 Desember 2009 rekening hutang *finance lease* sudah tidak bersaldo. Rekening yang masih bersaldo adalah aset dari *finance lease* dan akumulasi penyusutan *finance lease* masing-masing Rp.30.000.000,-. Pada akhir masa lease aset tersebut dikembalikan kepada lessor dan dicatat oleh lessee dengan jurnal:

Akum. Peny. Finance Lease	Rp. 30.000.000,-	
Mobil Finance Lease		Rp. 30.000.000,-

Apabila tanggal 31 Desember 2009, mobil dibeli oleh lessee dengan harga Rp.2.000.000,-. maka jurnal yang dibuat lessee:

Mobil	Rp.32.000.000,-
Akum. Peny. mobil dari Finance Lease	Rp.30.000.000,-
Kas	Rp. 2.000.000.-

E. Pelaporan Sewa Oleh Lessee

1. Sewa Operasi (*Operating Lease*)

Karena metode lease ini adalah merupakan penyewaan maka aset yang disewakan tidak dicantumkan sebagai aset dalam neraca. Oleh karena itu metode operational ini disebut juga dengan *Off Balance Sheet Presentation*. Walaupun Sewa ini tidak terdapat di neraca, namun catatan atas laporan keuangan mestinya dibuat penjelasan. Menurut Ikatan Akuntan Indonesia (2007:30.8) pengungkapan yang layak harus dicantumkan untuk hal-hal berikut ini:

Selain mengungkapkan hal yang dipersyaratkan dalam PSAK No.50 lessee juga harus mengungkapkan hal berikut untuk sewa operasi:

- a) Total pembayaran sewa minimum di masa depan dalam sewa operasi yang tidak dapat dibatalkan untuk setiap periode berikut:
 - i) Sampai dengan satu tahun
 - ii) Lebih dari satu tahun sampai lima tahun
 - iii) Lebih dari lima tahun
- b) Total pembayaran sewa lanjut minimum masa depan, yang dihitung pada tanggal neraca, yang diperkirakan akan diterima dalam kontrak sewa lanjut yang tidak dapat dibatalkan.
- c) Pembayaran sewa dan sewa lanjut yang diakui sebagai beban periode berjalan, dengan pengungkapan terpisah untuk masing-masing jumlah pembayaran minimum sewa, rental kontinjen, dan pembayaran sewa-lanjut.
- d) Penjelasan umum perjanjian sewa lessee yang signifikan, yang meliputi, namun tidak terbatas pada:
 - i) Dasar penentuan utang rental kontinjen
 - ii) Eksistensi dan persyaratan untuk memperbaharui kembali perjanjian sewa atau adanya opsi pembelian dan klausul eskalasi, dan
 - iii) Pembatasan yang ada dalam perjanjian sewa, seperti pembatasan dividen, utang tambahan, dan sewa lanjutan.

2. Sewa Pembiayaan (*Finance Lease*)

Aset yang diperoleh dengan cara sewa pembiayaan harus dicantumkan dalam neraca lessee terpisah dari aset lain yang dimiliki perusahaan dengan mengklasifikasikannya ke dalam perkiraan aset tetap dan aset sewa pembiayaan. Begitu juga halnya dengan kewajiban yang timbul. Bagian kewajiban yang jatuh tempo dalam satu tahun atau dalam satu siklus operasi diklasifikasikan sebagai hutang lancar dan sisanya sebagai hutang tidak lancar

Dalam Standar Akuntansi Keuangan (2007:30.7) pengungkapan yang layak harus dicantumkan untuk hal-hal berikut ini:

Selain harus memenuhi ketentuan PSAK No.50 (revisi 2006) tentang instrument keuangan: Penyajian dan pengungkapan, lessee juga harus mengungkapkan hal-hal berikut yang berkaitan dengan sewa pembiayaan:

- a) Jumlah neto nilai tercatat untuk setiap kelompok aset pada tanggal neraca.
- b) Rekonsiliasi antara total pembayaran sewa minimum di masa depan pada tanggal neraca, dengan nilai kininya. Selain itu, entitas harus mengungkapkan total pembayaran sewa minimum di masa depan pada tanggal neraca, dan nilai kininya, untuk setiap periode berikut:
 - i) Sampai dengan satu tahun
 - ii) Lebih dari satu tahun sampai lima tahun
 - iii) Lebih dari lima tahun
- c) Rental kontinjen yang diakui sebagai beban pada periode tersebut.
- d) Total perkiraan penerimaan pembayaran minimum sewa-lanjut dimasa depan dari kontrak sewa-lanjut yang tidak dapat dibatalkan (*non-cancellable subleases*) pada tanggal neraca.
- e) Penjelasan umum isi perjanjian sewa yang material, yang meliputi, tetapi tidak terbatas pada, hal berikut:
 - i) Dasar penentuan utang rental kontinjen
 - ii) Ada tidaknya klausul-klausul yang berkaitan dengan opsi perpanjangan atau pembelian dan eskalasi beserta syarat-syaratnya, dan
 - iii) Pembatasan-pembatasan yang ditetapkan dalam perjanjian sewa, misalnya yang terkait dengan dividen, utang tambahan, dan sewa lanjutan.

Adapun penyajian sewa pembiayaan dalam neraca adalah seperti Tabel II.2 berikut:

**Tabel II.2 : PT. Adel Pratama
NERACA
Per 31 Desember 2005**

AKTIVA		PASSIVA	
Aset dari Fin.Lease	Rp. 30.000.000	Hutang lancar:	
Akum. Penyusutan	<u>Rp. 6.000.000</u>	Hutang dari Fin.Lease	Rp. 4.817.000
Mobil Lease	Rp. 24.000.000	Hutang jangka panjang:	
		Hutang dari Fin. Lease	Rp.17.870.197

Sumber : Manahan (2003:39).

F. Pandangan Islam Tentang Pembiayaan

Perdagangan menurut babas berarti *al-bai*, *altijarah* dan *al-muhadalah* sebagaimana Allah SWT berfirman dalam surat Faathir ayat 29:

إِنَّ الَّذِينَ يَتْلُونَ كِتَابَ اللَّهِ وَأَقَامُوا الصَّلَاةَ وَأَنفَقُوا مِمَّا رَزَقْنَاهُمْ سِرًّا وَعَلاَنِيَةً يَرْجُونَ تَجَرَّةً لَّنْ تَبُورَ ﴿٢٩﴾

Artinya: Sesungguhnya orang-orang yang selalu membaca kitab Allah dan mendirikan shalat dan menafkahkan sebahagian dari rezki yang Kami anugerahkan kepada mereka dengan diam-diam dan terang-terangan, mereka itu mengharapkan perniagaan yang tidak akan merugi.

Dalam melaksanakan kegiatan operasionalnya usahanya bank syari'ah tidak lepas dari landasan tuntunan al-quran dan hadist. Berikut ini akan dikemukakan dalam al- quran, yang menjadi landasan praktek murabahah. Dasar hukum Murabahah diturunkan dalam al-qur'an QS An-Nisa':29 yang berbunyi:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ
رَٰحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu”.

Pembiayaan dalam Islam biasanya dilakukan oleh bank-bank syariah sebagai perusahaan pembiayaan (*lessor*). Didalam perbankan syariah istilah sewa menyewa disebut *ijarah*. Menurut Muhammad (2004:45) pengertian sewa *ijarah* adalah:

Ijarah adalah akad sewa-menyewa antara pemilik *ma'jur* (objek sewa) dan *musta'jir* (penyewa) untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya. *Ijarah muntahiyah bittamlik* adalah akad sewa menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya dengan “opsi perpindahan hak milik” objek sewa pada saat tertentu sesuai dengan akad sewa.

Perpindahan hak milik objek sewa kepada penyewa dalam *Ijarah muntahiyah bittamlik* dapat dilakukan dengan:

1. Hibah
2. Penjualan sebelum akad berakhir sebesar harga yang sebanding dengan sisa cicilan sewa.
3. Penjualan pada akhir masa sewa dengan pembayaran tertentu yang disepakati pada awal akad, dan
4. Penjualan secara bertahap sebesar harga tertentu yang disepakati dalam akad.

Pemilik objek sewa dapat meminta penyewa menyerahkan jaminan atas *ijarah* untuk menghindari resiko kerugian. Jumlah, ukuran dan jenis objek sewa harus jelas diketahui dan tercantum dalam akad.

Contoh transaksi *ijarah*: Pada tanggal 10 Maret 2008, Bank syariah melakukan transaksi *ijarah* dengan data-data sebagai berikut:

Jenis barang yang disewa	: Kijang Inova
Harga barang perolehan	: Rp.120.000.000,-
Uang muka sewa	: Rp. 12.000.000,-
Profit Margin	: Rp. 54.151.200,-
Total pembayaran sewa	: Rp. 174.151.200,-
Harga sewa per bulan	: Rp. 4.504.200,-/bulan
Jangka waktu sewa	: 36 bulan (3 tahun)
Biaya administrasi	: Rp. 300.000,-

Atas transaksi tersebut, bank syariah pada tanggal 10 Maret 2008 melakukan jurnal sebagai berikut:

Aset diperoleh untuk ijarah	Rp. 120.000.000
Persediaan ijarah	Rp. 120.000.000

Atas transaksi sewa kijang inova tersebut, pada tanggal 10 Maret 2008 bank syariah menerima uang muka sewa sebesar Rp. 12.000.000,- dari penyewa. Atas penerimaan uang muka tersebut, pada tanggal 10 Maret 2008 melakukan jurnal sebagai berikut:

Kas/ Rekening penyewa	Rp. 12.000.000
Titipan uang muka sewa ijarah	Rp. 12.000.000

Uang muka sewa tidak dapat mengurangi harga perolehan aset ijarah, karena aset ijarah tersebut milik bank sedangkan uang muka tersebut milik penyewa yang diserahkan lebih dahulu. Pada tanggal 10 Maret 2008, nasabah membayar biaya administrasi atas transaksi ijarah sebesar Rp. 300.000,-. Atas penerimaan biaya administrasi, bank syariah melakukan jurnal sebagai berikut:

Kas/ Rekening penyewa	Rp. 300.000
Pendapatan fee ijarah	Rp. 300.000

Perhitungan penyusutan dengan metode garis lurus (*straight line method*)

dengan rumus: Harga perolehan – nilai residu : jangka waktu sewa

Beban penyusutan perbulan = $120.000.000 - 12.000.000 : 36 = \text{Rp. } 3.000.000$.

Atas penyusutan aset *ijarah*, bank syariah melakukan jurnal sebagai berikut:

Beban penyusutan	Rp. 3.000.000
Akum. Penyusutan aset ijarah	Rp. 3.000.000

Jurnal pada saat pengalihan objek sewa dalam *ijarah muntahiyah bittamlik* melalui hibah pada saat seluruh pendapatan sewa telah diterima dan objek sewa tidak memiliki nilai sisa adalah:

Akumulasi penyusutan aset ijarah	Rp. 120.000.000
Beban hibah ijarah	Rp. 12.000.000
Aset ijarah	Rp. 108.000.000

Jurnal pada saat pengalihan objek sewa dalam *ijarah* melalui penjualan objek sewa sebelum berakhirnya masa sewa dengan harga jual sebesar sisa cicilan sewa. Misalnya penyewa membeli objek sewa seharga Rp.20.000.000,-

Kas/ Rekening penyewa	Rp. 20.000.000
Akumulasi penyusutan aset ijarah	Rp. 108.000.000
Aset ijarah	Rp. 120.000.000
Keuntungan penjualan aset ijarah	Rp. 8.000.000

BAB III

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

A. Sejarah Singkat Perusahaan

PT. Neka Rita merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang perdagangan, pembangunan/ kontraktor, perkebunan, angkutan transportasi dan lain-lain. Pada saat ini perusahaan lebih mengkonsentrasikan kegiatan pada bidang pengembangan perumahan dan real estate sebagai developer properti yang didirikan berdasarkan Akte Notaris Nomor 03 tanggal 04 Januari 1996 dihadapan Des Rizal Boestaman Sarjana Hukum Notaris di Bangkinang. Dalam menjalankan usahanya perusahaan berlokasi di jalan Belimbing No.11 Pekanbaru.

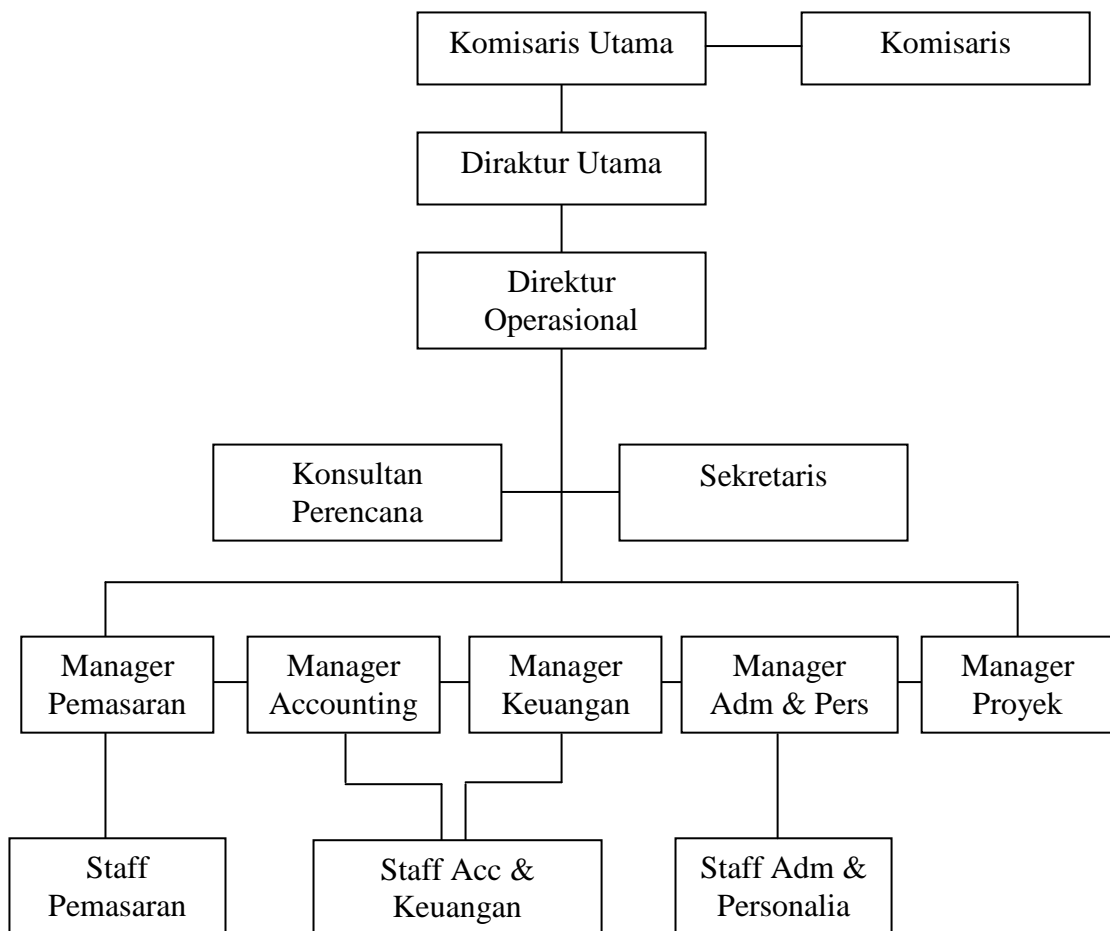
B. Struktur Organisasi Perusahaan

Struktur organisasi adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara yang fungsi yang terdapat dalam suatu organisasi. Struktur organisasi sangat penting sekali bagi perusahaan karena dengan adanya Struktur memudahkan dalam mengkoordinir pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya serta kepada siapa dan dia akan melimpahkan wewenang. Dengan maksud agar setiap anggota mengetahui apa yang harus dikerjakan dan kepada siapa ia harus mempertanggungjawabkan tugas yang dilaksanakan dalam perusahaan dan dimana dia berada.

Struktur organisasi memungkinkan perusahaan untuk menjaga stabilitas dan kontinuitas pengkoordinasian atas orang-orang yang terdapat di dalam perusahaan tersebut. Struktur organisasi setiap perusahaan berbeda-beda,

tergantung pada bentuk perusahaan dan kebutuhan perusahaan yang bersangkutan. Seperti pada PT. Neka Rita hanya memiliki struktur yang cukup sederhana. Dan setiap personil telah dibagi tugas dan tanggung jawab dengan jelas.

Gambar III.1
Struktur Organisasi



Sumber: PT. Neka Rita

Tugas dan tanggung jawab masing-masing personil:

1. **Komisaris Utama**

Komisaris Utama merupakan wakil pemegang saham yang mempunyai wewenang tertinggi dalam perusahaan untuk mengatur dan mengawasi

jalannya perusahaan. Adapun tugas dan wewenang Komisaris Utama antara lain:

- a. Melakukan pengawasan atas kebijaksanaan direksi dalam menjalankan perseroan serta memberikan nasehat kepada anggota direksi.
- b. Komisaris Utama dapat memeriksa semua pembukuan surat dan alat bukti lainnya, memeriksa dan mencocokkan keadaan keuangan dan lain-lain.
- c. Berhak untuk mengetahui segala kegiatan perusahaan yang telah dijalankan oleh direksi.
- d. Memberhentikan dengan sementara anggota direksi apabila anggota direksi tersebut bertindak bertentangan dengan anggaran dasar dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Komisaris

Komisaris mempunyai tanggungjawab penuh, seperti yang dilakukan komisaris utama.

3. Direktur Utama

Direktur adalah pimpinan yang mengepalai seluruh aktivitas perusahaan dan fungsi dan tanggungjawab atas kegiatan sehari-hari perusahaan antara mempunyai lain :

- a. Mewakili perseroan di dalam dan diluar pengadilan tmtang segala kejadian serta mengikat perseroan dengan pihak lain dalam bentuk kerjasama.
- b. Menetapkan rencana kerja, pembagian tugas pegawai menurut bidang masing-masing.
- c. Mengangkat dan memberhentikan pegawai, menilai kinerja dan prestasi bawahannya.
- d. Menandatangani berbagai surat dan menyetujui kerjasama-kerjasama.

- e. Melakukan kegiatan koordinasi dengan para manajer dibawahnya serta mengadakan rapat kerja untuk membicarakan masalah operasional perusahaan.

4. Direktur Operasional

- a. Mengkoordinir seluruh kegiatan operasi di lapangan
- b. Menganalisis dan mengarahkan penggunaan serta pemanfaatan peralatan dan sumber daya manusia yang ada
- c. Berusaha mengetahui tentang perkembangan teknik dan operasi baru.
- d. Bertanggungjawab kepada Direktur dengan melaporkan kegiatan operasional setiap bulan.

5. Konsultan Perencana

Memberikan informasi tentang rencana dan anggaran bangunan yang akan di bangun dan memberikan rancangan atau denah rumah.

6. Sekretaris

Membantu pembuatan rencana atau anggaran yang akan direalisasikan.

7. Manager Pemasaran

- a. Menjalankan kebijaksanaan tugas pokok yang diberikan oleh direktur.
- b. Menyusun rencana penjualan tiap tahunnya.
- c. Memantau dan menganalisa permintaan pasar yang lebih luas untuk mencapai kesempatan pasar.
- d. Menjaln hubungan yang baik dengan pembeli atau konsumen.

8. Staff Pemasaran

Membantu manager pemasaran dalam melaksanakan tugas-tugasnya.

9. Manager keuangan

- a. Membuat suatu anggaran penggunaan dana yang akan dipergunakan setiap bulan
- b. Mengatur, mengkoordinir dan menganalisis kegiatan dalam pembiayaan keuangan
- c. Mengawasi dan mengevaluasi pengeluaran dana
- d. Membuat dan menyampaikan laporan kegiatan secara berkala ataupun laporan ataupun laporan lainnya kepada Direktur Utama.

10. Staff Accounting/ Keuangan

- a. Bertanggungjawab atas seluruh pemasukan dan pengeluaran dana.
- b. Membuat tata usaha keuangan dari seluruh kegiatan yang dilakukan dalam perusahaan.
- c. Membuat dan menyampaikan laporan kas secara berkala kepada Manajer Keuangan.
- d. Dalam melaksanakan tugasnya bertanggung jawab langsung kepada Manajer Keuangan.

11. Manajer Administrasi dan Personalia

- a. Membantu Manajer Operasional dan Manajer keuangan dalam melaksanakan tugas berupa administrasi.
- b. Bertanggung jawab terhadap pengurus administrasi dan tata usaha yang dibebankan kepadanya.
- c. Membuat dan mengatur penggunaan sarana umum di lapangan.
- d. Mengatur penjadwalan pengaturan barang-barang inventaris perusahaan dan melakukan tertib administrasi.

- e. Mengadakan koordinasi dengan kepala bagian lainnya dalam rangka pemanfaatan dan penggunaan tenaga kerja dan sarana yang diperlukan.
- f. Membuat dan menyampaikan laporan kegiatan secara berkala ataupun laporan lainnya kepada Manajer Keuangan dan Manajer Operasional.
- g. Dalam melaksanakan tugasnya bertanggungjawab langsung kepada Manajer Keuangan dan Manajer Operasional.

12. Staff Administrasi dan Personalia

- a. Membantu Direktur Keuangan dalam melaksanakan tugas-tugasnya.
- b. Bertanggung jawab terhadap pengurusan keuangan yang dibebankan kepadanya.

13. Manajer Proyek

- a. Mengatur dan melaksanakan proses pembangunan mulai dari bahan baku sampai bangunan jadi.
- b. Membuat rekomendasi tentang kebutuhan bahan dan membuat laporan tentang pemakaian bahan.
- c. Bertanggungjawab sepenuhnya atas keselamatan kerja dan mengawasi buruh.

C. Aktivitas Perusahaan

Kegiatan usaha perusahaan tidak terlepas dari mendirikan dan menjalankan usaha-usaha dalam bidang pembangunan gedung-gedung Instansi pemerintah maupun swasta dan juga membangun gedung-gedung pertokoan dan perkantoran swasta. Sebagai pengembang yaitu menjalankan usaha-usaha dalam bidang perumahan, yaitu pembangunan perumahan tinggal dan real estate sebagai developer properti.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Ketentuan Kontrak Sewa Pembiayaan

Seperti yang telah tercantum pada bab sebelumnya dijelaskan bahwa perlakuan akuntansi yang telah diterapkan PT. Neka Rita atas transaksi sewa yang telah ditandatanganinya, diperlakukan oleh perusahaan sebagai *finance lease*. Apakah perlakuan akuntansi yang telah diterapkan oleh perusahaan ini telah sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan (SAK).

Dalam SAK dinyatakan bahwa suatu transaksi sewa akan diperlakukan sebagai *finance lease* apabila ketentuan yang termuat dalam kontrak sewa memenuhi tiga kriteria sebagai *finance lease*. Untuk itu perlu untuk kita membandingkan ketentuan-ketentuan yang termuat dalam kontrak sewa yang telah ditandatangani oleh PT. Neka Rita tersebut dengan kriteria-kriteria yang harus dipenuhi oleh *finance lease*.

Pada lampiran empat dicantumkan kontrak perjanjian sewa antara PT. Neka Rita dengan PT. BBL Dharmala Finance. Menurut SAK ada 3 (tiga) kriteria yang harus dipenuhi:

1. Penyewa pembiayaan memiliki hak opsi untuk membeli aset tetap yang disewa pembiayaan pada akhir masa sewa pembiayaan dengan harga yang telah disepakati bersama pada saat dimulainya perjanjian sewa pembiayaan. Pada pasal 14 dari perjanjian disebutkan bahwa PT. Neka Rita dapat membeli aset seharga Rp. 64.800.000 pada akhir masa lease. Dengan demikian kriteria pertama terpenuhi.

2. Seluruh pembayaran berkala yang dilakukan oleh penyewa pembiayaan ditambah dengan nilai sisa mencakup pengembalian harga perolehan barang modal yang disewapembiayaan serta bunganya sebagai keuntungan perusahaan sewa pembiayaan. Untuk mengetahui apakah kriteria ini dipenuhi atau tidak, dapat kita lakukan perhitungan sebagai berikut:

Jumlah pembayaran selama jangka waktu 36 bulan (3 tahun) pembayaran sewa pembiayaan dengan rincian:

36 bulan x Rp.7.437.500	= Rp.267.750.000
Nilai residu	= <u>Rp. 64.800.000</u>
Jumlah pembayaran	= Rp.332.550.000
Harga perolehan	= <u>Rp.240.000.000</u>
Bunga yang harus dibayar	= <u><u>Rp. 92.550.000</u></u>

(Keuntungan bagi lessor)

Jumlah pembayaran sebesar Rp.332.550.000 diatas melebihi harga perolehan aset sewa pembiayaan (Rp.240.000.000) yang terlihat dalam kontrak yaitu sebesar Rp.92.550.000, ini merupakan keuntungan bagi lessor. Jadi pembayaran selama jangka waktu sewa pembiayaan ditambah nilai sisa telah mencakup pengembalian harga perolehan serta bunganya, dengan demikian kriteria ini terpenuhi.

3. Masa sewa pembiayaan minimum 2 (dua) tahun.

Transaksi sewa pembiayaan yang terjadi antara PT. Neka Rita dengan PT.BBL Dharmala Finance mempunyai jangka waktu 36 bulan (3 tahun), jadi kriteria ketiga terpenuhi.

Berdasarkan analisa diatas dapat diambil kesimpulan bahwa transaksi sewa yang dilakukan oleh PT. Neka Rita tersebut memenuhi kriteria *finance lease*. Kalau salah satu kriteria tersebut diatas tidak terpenuhi maka transaksi sewa dikelompokkan sebagai transaksi sewa operasi (*operating lease*). Transaksi sewa yang dilakukan oleh PT. Neka Rita dengan PT. BBL Dharmala Finance adalah jenis sewa pembiayaan (*Finance Lease*).

B. Perlakuan Akuntansi Sewa Pembiayaan Oleh Lessee

1. Pencatatan Harga Perolehan Aset Sewa Pembiayaan

Pada bab II telah disinggung bahwa terdapat dua jenis sewa yaitu *finance lease* dan *operating lease*. Perjanjian sewa antara PT. Neka Rita dengan PT. BBL Dharmala Finance diperlakukan perusahaan sebagai *finance lease*.

Berdasarkan hasil penelitian terhadap transaksi sewa pembiayaan tersebut ditemukan adanya penyimpangan dalam perlakuan akuntansi. Perusahaan tidak menghitung dan mencatat harga perolehan aset sewa pembiayaan berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan. Pencatatan yang dilakukan perusahaan menyebabkan aset dan utang terlalu besar (*overstated*).

Untuk memudahkan penulis dalam pembahasan masalah maka berdasarkan aset yang disewa pembiayaan yaitu 1 unit Nissan Diesel, yang mana dalam kontrak perjanjian sewa dilampirkan pada lampiran empat dari skripsi ini. Perusahaan mencatat harga perolehan aset tersebut sebesar Rp.335.350.000,-. Hal ini dapat diketahui dengan melihat daftar aset tetap pada lampiran 3. Adapun jurnal yang dibuat oleh perusahaan untuk mencatat harga perolehan aset tersebut adalah:

Aset tetap – Truck Nissan Diesel	Rp.335.350.000
Hutang	Rp. 267.750.000
Biaya Provisi	Rp. 2.800.000
Kas	Rp. 64.800.000

Seperti yang termuat dalam kontrak perjanjian sewa (lihat lampiran IV) dibagian lampiran I dari kontrak itu dijelaskan biaya perolehan dari Nissal Diesel tersebut sebesar Rp.240.000.000,- dimana perusahaan diharuskan membayar jaminan tunai sebesar Rp.64.800.000,-. Adapun jumlah pembiayaan adalah sebesar Rp.175.200.000,- (jumlah seluruh pembayaran selama 36 bulan).

Berdasarkan keterangan diatas maka jurnal yang dibuat perusahaan dapat dijelaskan sebagai berikut :

- Aset sewa pembiayaan di catat oleh perusahaan sebesar Rp.335.350.000 adalah hasil seluruh pembayaran sewa ditambah biaya provisi dan jaminan tunai.
- Hutang sewa pembiayaan dicatat sebesar Rp.267.750.000 adalah hasil pengurangan perolehan aset dengan pembayaran tunai.
- Kas sebesar Rp.64.800.000,- merupakan jumlah dari pengeluaran tunai untuk mendapatkan aset sewa pembiayaan.

Perlakuan akuntansi sewa pembiayaan menurut Standar Akuntansi Keuangan adalah transaksi sewa pembiayaan diperlakukan dan dicatat sebagai aset tetap dan hutang sewa pembiayaan pada masa sewa pembiayaan sebesar nilai tunainya dari seluruh pembayaran sewa pembiayaan ditambah nilai sisa (hak opsi) yang harus dibayar penyewa pembiayaan pada akhir masa sewa pembiayaan.

Untuk mengacu kepada Standar tersebut dari lampiran 4 (kontrak perjanjian *finance lease*) didapat keterangan sebagai berikut:

Masa lease	: 36 bulan (3 tahun)
Pembayaran sewa	: Rp.7.374.000
Harga opsi	: Rp.64.800.000
Tingkat bunga	: 30%

Sebelum kita melakukan jurnal yang seharusnya terhadap harga perolehan aset sewa pembiayaan sebaiknya kita menghitung tingkat bunga. Dari keterangan tersebut diatas diperoleh tingkat bunga 30%.

Pada saat kendaraan sudah diterima, Permasalahan pertama adalah perusahaan tidak menghitung dan mencatat harga perolehan aset sewa pembiayaan berdasarkan harga tunaiya tetapi oleh perusahaan dicatat sebesar Rp.335.350.000,- jumlah tersebut adalah jumlah seluruh pembayaran selama 36 bulan ditambah jaminan tunai sebesar Rp.64.800.000,- ditambah biaya provisi sebesar Rp.2.800.000,-. Hal tersebut mengakibatkan nilai aset tetap di dalam Neraca perusahaan dicatat lebih besar dari harga perolehan sebenarnya sehingga laba perusahaan menjadi lebih rendah. Perusahaan harus mencatat nilai aset sewa pembiayaan sebesar nilai wajar (nilai tunai) aset atau sebesar nilai kini dari pembayaran sewa minimum. Nilai kini pembayaran sewa minimum dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut:

a. Menghitung nilai sekarang dari aset pembiayaan

$$PVA = R \left[\frac{1 - \left[\frac{1}{1+i} \right]^{n-1}}{i} + 1 \right]$$

Dimana: R = Angsuran sewa per bulan

n = Tahun (bulan)

i = bunga

Angsuran 1 sampai dengan 36

$$\begin{aligned}
 PV &= R \left[\frac{1 - \left[\frac{1}{1 + 0.025} \right]^{35}}{0.025} + 1 \right] \\
 &= 7.437.500 (23,14515734 + 1) \\
 &= 7.437.500 (24,14515734) \\
 &= 179.579.608
 \end{aligned}$$

b. Nilai tunai untuk nilai residu sebagai berikut:

$$\begin{aligned}
 PVA &= F \frac{1}{(1+i)^{36}} \\
 &= 64.800.000 \frac{1}{(1 + 0.025)^{36}} \\
 &= 64.800.000 (0.41109372) \\
 &= \text{Rp.}26.638.873
 \end{aligned}$$

Maka nilai tunai pembayaran sewa minimum adalah:

$$\begin{aligned}
 &= \text{Nilai aset sekarang} + \text{nilai residu} \\
 &= 179.579.608 + 26.638.873 \\
 &= \text{Rp.}206.218.481
 \end{aligned}$$

Jadi jurnal yang seharusnya dibuat pada saat kendaraan diterima jika perusahaan mencatat berdasarkan nilai wajar (nilai tunai) aset sewa pembiayaan adalah sebagai berikut:

Kendaraan-Nissan Diesel sewa pembiayaan Rp. 240.000.000

Hutang sewa pembiayaan	Rp. 240.000.000
------------------------	-----------------

PT. Neka Rita sebagai lessee dalam perjanjian *finance lease*, disepakati untuk menempatkan simpanan jaminan. Perusahaan memperlakukan simpanan jaminan sebagai pengurang utang perusahaan. Pembayaran simpanan jaminan tidak dapat diperlakukan sebagai pengurang utang perusahaan, melainkan harus dicatat dalam perkiraan tersendiri. Hal ini dikarenakan simpanan jaminan merupakan uang jaminan bagi pihak lessor yang dapat diambil kembali pada akhir masa lease apabila hak opsi tidak digunakan. Sedangkan suatu pembayaran yang sifatnya mengurangi hutang, tidak dapat dikembalikan apabila sudah dilakukan pembayaran. Jurnal yang seharusnya dilakukan perusahaan pada waktu pembayaran simpanan jaminan adalah:

Simpanan Jaminan	Rp. 64.800.000
Kas	Rp. 64.800.000

Selanjutnya dilakukan jurnal untuk pembayaran pertama, yaitu :

Hutang sewa pembiayaan	Rp. 7.437.500
Kas	Rp. 7.437.500

Pada pembayaran pertama ini belum dilakukan perhitungan bunga sebab pembayaran dilakukan diawal bulan. Perhitungan seperti yang dilakukan oleh perusahaan mengakibatkan aset dan hutang perusahaan, dicatat lebih besar dari yang seharusnya (*overstated*). Aset perusahaan akan *overstated* sebesar selisih antara nilai aset yang dicatat perusahaan dengan nilai yang seharusnya dicatat oleh perusahaan. Nilai aset yang dicatat perusahaan sebesar Rp.335.350.000 dikurangi dengan nilai yang seharusnya dicatat perusahaan sebesar Rp.240.000.000, sehingga lebih tinggi sebesar Rp.95.350.000. Begitu juga halnya dengan hutang perusahaan akan lebih tinggi sebesar selisih antara nilai hutang yang dicatat oleh

perusahaan dengan nilai yang seharusnya dicatat perusahaan. Nilai hutang yang dicatat oleh perusahaan pada awal masa lease sebesar Rp.267.750.000 dikurangi dengan nilai hutang sewa pembiayaan yang seharusnya dicatat perusahaan sebesar Rp.240.000.000, sehingga hutang perusahaan lebih tinggi sebesar Rp.27.750.000.

Akibat dari hal-hal diatas maka laporan keuangan yang dibuat oleh perusahaan telah disajikan secara tidak wajar. Agar laporan keuangan disajikan secara wajar maka perusahaan harus membuat jurnal koreksi. Jurnal koreksi yang harus dibuat perusahaan setelah pembayaran jaminan tunai adalah sebagai berikut:

Peralatan – Generator set sewa pembiayaan	Rp.240.000.000
Biaya Provisi	Rp. 2.800.000
Simpanan jaminan	Rp. 64.800.000
Hutang	Rp. 27.750.000

Peralatan – Generator Set	Rp.335.350.000
---------------------------	----------------

2. Penyajian Biaya Bunga Aset Sewa Pembiayaan Pada Laporan Keuangan

Pembayaran lease yang dilakukan setiap bulannya, perusahaan melakukan jurnal sebagai berikut :

Hutang	Rp.7.437.500
Kas	Rp.7.437.500

Dalam mencatat pembayaran tersebut, perusahaan melakukan pencatatan yang tidak sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan kecuali pembayaran sewa pembiayaan pertama. SAK tersebut menghendaki pemisahan antara pokok kewajiban sewa pembiayaan dan bunga. Bunga tersebut dihitung berdasarkan tarif mana yang terendah antara kenaikan pinjaman (*incremental borrowing rate*) dengan suku bunga *implicit* dalam lease (*implicit rate of interest*).

Menurut pengamatan penulis, kesalahan tersebut karena perusahaan tidak mengetahui bahwa ada pengenaan bunga pada setiap pembayaran sewa yang dimulai pada pembayaran sewa bulan kedua. Disamping itu, perusahaan juga tidak mengetahui tingkat bunga yang dibebankan oleh lessor.

Setelah tingkat bunga diketahui dan harga perolehan aset sewa pembiayaan sudah dihitung, barulah kita dapat suatu skedul pembayaran lease. Skedul pembayaran lease tersebut digunakan untuk memudahkan pengalokasian pembayaran. Skedul itu terlihat pada tabel IV.1.

TABEL IV.1
JADWAL PEMBAYARAN LEASE

Pembayaran Ke	Tanggal Pembayaran	Pembayaran Lease			Kewajiban
		Jumlah	Biaya Bunga	Pokok	
	18/02/07				240.000.000
	18/02/07	64.800.000	-	64.800.000	175.200.000
1	18/03/07	7.437.000	4.380.000	3.057.500	172.142.500
2	18/04/07	7.437.000	4.303.563	3.133.937	169.008.563
3	18/05/07	7.437.000	4.225.214	3.212.286	165.796.277
4	18/06/07	7.437.000	4.144.907	3.292.593	162.503.684
5	18/07/07	7.437.000	4.062.592	3.374.908	159.128.776
6	18/08/07	7.437.000	3.978.219	3.459.281	155.669.495
7	18/09/07	7.437.000	3.891.737	3.545.763	152.123.732
8	18/10/07	7.437.000	3.803.093	3.634.407	148.489.325
9	18/11/07	7.437.000	3.712.233	3.725.267	144.764.058
10	18/12/07	7.437.000	3.619.101	3.818.399	140.945.659
11	18/01/08	7.437.000	3.523.641	3.913.859	137.031.800
12	18/02/08	7.437.000	3.425.502	4.011.705	133.020.095
13	18/03/08	7.437.000	3.325.502	4.111.998	126.908.097
14	18/04/08	7.437.000	3.222.703	4.214.797	124.693.300
15	18/05/08	7.437.000	3.117.333	4.320.167	120.373.133
16	18/06/08	7.437.000	3.009.328	4.428.172	115.944.961
17	18/07/08	7.437.000	2.898.624	4.538.876	111.405.085
18	18/08/08	7.437.000	2.785.152	4.652.348	106.753.737
19	18/09/08	7.437.000	2.668.843	4.768.657	100.985.080
20	18/10/08	7.437.000	2.549.627	4.887.873	97.097.207
21	18/11/08	7.437.000	2.427.430	5.010.070	92.068.137
22	18/12/08	7.437.000	2.302.178	5.135.322	86.951.815
23	18/01/09	7.437.000	2.173.795	5.263.705	81.688.110
24	18/02/09	7.437.000	2.042.203	5.395.297	76.292.813
25	18/03/09	7.437.000	1.907.320	5.530.180	70.769.633
26	18/04/09	7.437.000	1.769.066	5.668.434	55.094.199

Pembayaran Ke	Tanggal Pembayaran	Pembayaran Lease			Kewajiban
		Jumlah	Biaya Bunga	Pokok	
27	18/05/09	7.437.000	1.627.355	5.810.145	59.284.054
28	18/06/09	7.437.000	1.482.101	5.955.399	53.328.655
29	18/07/09	7.437.000	1.333.216	6.104.284	47.224.371
30	18/08/09	7.437.000	1.180.609	6.256.891	40.957.480
31	18/09/09	7.437.000	1.024.187	6.413.313	34.554.167
32	18/10/09	7.437.000	863.854	6.573.646	27.980.521
33	18/11/09	7.437.000	699.513	6.737.987	21.242.534
34	18/12/09	7.437.000	531.063	6.906.437	14.336.097
35	18/01/10	7.437.000	358.402	7.079.098	7.256.999
36	18/02/10	7.437.000	180.501	7.256.999	0
	TOTAL	332.550.000	92.550.000	240.000.000	0

Sumber: PT. Neka Rita, 2007

Dengan menggunakan tabel tersebut, maka jurnal pembayaran lease kedua yang seharusnya dilakukan oleh perusahaan, yaitu sebagai berikut:

Hutang sewa pembiayaan	Rp. 3.057.500
Biaya bunga	Rp. 4.380.000
Kas	Rp.7.437.000

Pada pembayaran sewa pembiayaan selanjutnya juga harus dialokasikan antara angsuran pokok kewajiban dan biaya bunga dengan cara pencatatan diatas. Biaya bunga dihitung atas kewajiban yang masih tersisa dengan suku bunga yang dibebankan oleh lessor yaitu 30% pertahun atau 2,5% per bulan.

Pencatatan seperti yang dilakukan perusahaan akan mengakibatkan biaya yang disajikan perusahaan dalam laporan keuangan lebih besar yang seharusnya. Hal ini tentu saja akan mengakibatkan laba bersih perusahaan menjadi lebih rendah sebesar beban bunga yang seharusnya dialokasikan ketika pembayaran dilakukan perusahaan selama masa lease.

Pencatatan seperti yang dilakukan perusahaan akan mengakibatkan biaya yang disajikan perusahaan dalam laporan keuangan lebih kecil dari yang seharusnya. Hal ini tentu saja akan mengakibatkan laba bersih perusahaan akan *overstated* sebesar biaya bunga yang seharusnya dialokasikan ketika pembayaran dilakukan perusahaan selama masa lease. Dari tabel IV.1 dapat dilihat bahwa untuk tahun 2007 (pembayaran 1 s/d 10), jumlah angsuran yang seharusnya sudah dicatat perusahaan adalah Rp. 34.254.341,- dan biaya bunga yang seharusnya adalah sebesar Rp. 40.120.659,- sedangkan jumlah angsuran pokok yang telah dicatat perusahaan dari pembayaran 1 sampai dengan pembayaran ke 10 adalah sebesar Rp.74.370.000 (10 x Rp.7.437.000). Oleh karena itu laba bersih *overstated* sebesar selisih jumlah angsuran pokok yang seharusnya dicatat perusahaan yaitu sebesar Rp.40.115.659,- (Rp.74.370.000 – Rp.34.254.341).

Untuk itu perusahaan harus melakukan jurnal koreksi untuk tahun 2007 pada tanggal 31 Desember 2007 adalah sebagai berikut :

Hutang sewa pembiayaan	Rp.34.254.341
Biaya bunga	Rp.40.115.659
Hutang	Rp.74.370.000

3. Penyusutan Aset Sewa Pembiayaan

Dalam Standar Akuntansi Keuangan, suatu aset yang disewa pembiayaan harus diamortisasi dalam jumlah yang wajar berdasarkan masa manfaatnya. Selain

itu metode yang digunakan harus sama dengan metode penyusutan yang dipakai untuk aset perusahaan yang lain. Dimana metode yang digunakan tersebut harus menggambarkan dasar pembebanan yang layak karena akan mempengaruhi perhitungan laba untuk periode akuntansi.

Dalam kontrak perjanjian sewa pembiayaan antara PT. Neka Rita dengan PT. BBL Dharmala Finance menghasilkan suatu persetujuan penggunaan aset bagi PT. Neka Rita sebagai lessee dapat membeli aset sewa pembiayaan tersebut diakhir periode lease. Maka dengan demikian perusahaan tersebut dalam memperhitungkan penyusutan adalah berdasarkan umur ekonomis aset sewa pembiayaan tersebut.

Dalam menghitung beban amortisasi terhadap aset tetap, perusahaan menggunakan metode garis lurus (*straight line*), sedangkan umur ekonomis aset sewa pembiayaan adalah 8 tahun. Perhitungan beban penyusutan yang dilakukan oleh perusahaan tersebut adalah nilai perolehan aset tetap dikurangi dengan nilai sisa dan selanjutnya membagi dengan umur ekonomis.

Dalam hal ini perusahaan tidak mencatat biaya penyusutan dari aset sewa pembiayaan tersebut. Sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan tahun 2007 No. 30.6 paragraf 23 menyatakan bahwa suatu sewa pembiayaan menimbulkan beban penyusutan untuk aset yang dapat disusutkan dan beban keuangan dalam setiap periode akuntansi.

Dibawah ini penulis akan mencoba menghitung biaya penyusutan aset lease tersebut dengan menggunakan metode garis lurus (*Straight line*). Berdasarkan SAK umur ekonomis Dump Truck adalah 8 tahun, beban penyusutan aset lease untuk tahun 2007 adalah sebagai berikut:

$$= \frac{10}{12} \times \frac{240.000.000 - 64.800.000}{8}$$

$$= \underline{\underline{\text{Rp. 18.250.000}}}$$

Jadi jurnal penyusutan yang harus dibuat oleh perusahaan tanggal 31 Desember 2007 adalah sebagai berikut:

Beban Peny. Aset Sewa Pembiayaan	Rp. 18.250.000
Akum.Peny. Aset Sewa Pembiayaan	Rp. 18.250.000

Hal ini akan mempengaruhi laporan laba rugi terutama terhadap laba yang diperoleh perusahaan pada tahun tersebut. Karena beban penyusutan aset lease tersebut mengurangi laba perusahaan pada periode yang bersangkutan dan seharusnya dengan jumlah beban penyusutan yang sebenarnya lebih kecil dari yang ada maka laba yang diperoleh perusahaan juga akan lebih besar dari yang sudah tercatat. Untuk mengatasi hal tersebut maka perusahaan perlu membuat suatu jurnal koreksi sehingga laporan keuangan dapat disajikan secara wajar. Jurnal koreksi pada tahun 2008 adalah sebagai berikut:

Akum.Peny. Aset Sewa Pembiayaan	Rp. 23.668.750
Laba ditahan	Rp. 23.668.750

C. PELAPORAN SEWA PEMBIAYAAN OLEH LESSEE DI NERACA

1. Pelaporan Aset Lease

Dalam melaporkan aset lease di neraca, PT. Neka Rita telah mencatat harga perolehan aset sewa pembiayaan sebesar seluruh pembayaran selama 36 bulan ditambah jaminan tunai dan biaya provisi yaitu Rp.335.350.000. Seharusnya perusahaan mencatat aset lease sebesar nilai tunai (nilai wajar) aset sewa pembiayaan yaitu sebesar Rp.240.000.000.

2. Pelaporan Hutang Sewa Pembiayaan

Berdasarkan hasil penelitian, perusahaan tidak mencatat kewajiban yang timbul dari transaksi sewa pembiayaan di Neraca. Hal ini tidak sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan yang menghendaki kewajiban sewa pembiayaan disajikan pada perkiraan tersendiri di Neraca. Disini perusahaan harus memisahkan antara kewajiban sewa pembiayaan yang akan jatuh tempo dalam waktu setahun dan kewajiban yang akan jatuh tempo dalam waktu lebih dari setahun.

Hal ini jelas tidak sesuai dengan SAK, pada awal masa lease kewajiban sewa pembiayaan yang seharusnya dilaporkan oleh perusahaan adalah sebesar nilai tunai yang harus dibayar oleh lessee yaitu sebesar Rp.240.000.000. Dan akan berkurang setiap tahunnya sebesar angsuran lease tidak termasuk bunga. Sesuai dengan data ini (tahun 2007) maka seharusnya nilai kewajiban lease yang akan jatuh tempo dalam waktu setahun (dikelompokkan dalam hutang lancar) adalah Rp.43.541.025, yaitu hutang pokok pada pembayaran angsuran 11 s/d 22, dan

sisanya sebesar Rp.131.466.278 adalah kewajiban lease yang akan jatuh tempo dalam jangka waktu lebih dari setahun (dikelompokkan dalam hutang jangka panjang).

3. Pelaporan Jaminan Tunai

Dalam kontrak perjanjian sewa guna usaha antara PT. Neka Rita dengan PT. BBL Dharmala Finance disetujui bahwa perusahaan membayar jaminan tunai sebesar Rp.64.800.000. Jumlah ini seperti telah dijelaskan pada bagian sebelumnya dicatat perusahaan sebagai aset lain-lain pada neraca. Kemudian jaminan tunai ini harus diungkapkan dalam catatan laporan keuangan, sehubungan bagaimana status dari jaminan tunai pada akhir periode sewa pembiayaan apakah diambil alih oleh lessor atau dikembalikan lessee.

Selanjutnya untuk menyajikan gambaran mengenai pelaporan transaksi sewa pembiayaan di Neraca per Desember 2007 berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan pada gambar IV.1, maka terlebih dahulu akan disajikan perhitungan saldo perkiraan laba ditahan atas jurnal koreksi yang ada.

Laba ditahan sebelum koreksi	Rp.533.485.064
Koreksi :	
- Selisih Biaya Penyusutan	Rp. 23.668.750
- Selisih biaya bunga	(Rp. 40.115.659)
Laba ditahan setelah koreksi	<u>Rp. 517.038.115</u>

GAMBAR IV.1
PT. NEKA RITA
NERACA SEBAGIAN
PER 31 DESEMBER 2007
(SETELAH KOREKSI)

ASET		PASSIVA	
Aset Lease	240.000.000,00	Hutang Lancar	
Akum. Amortisasi	(18.250.000,00)	Hutang Sewa Pembiayaan	43.541.025,00
Aset Lease	221.750.000,00	Hutang Jangka Panjang	
		Hutang Sewa Pembiayaan	131.466.278,00

Sumber: Data Olahan, 2009

Sedangkan laporan Laba Rugi setelah dihitung beban penyusutan untuk aset sewa pembiayaan dapat dilihat pada gambar IV.2 berikut:

GAMBAR IV.2
PT. NEKA RITA
LABA RUGI PER 31 DESEMBER 2007 (SETELAH KOREKSI)

PENDAPATAN OPERASIONAL	
- Pendapatan Penjualan	4.026.525.350
- Pendapatan Perluasan Bangunan	65.750.600
- Pendapatan Kelebihan Tanah	79.850.600
- Pendapatan Lain-Lain	27.600.550
JUMLAH PENDAPATAN	4.199.727.100
HARGA POKOK PENJUALAN RUMAH	2.239.010.895
LABA KOTOR	1.960.716.205
BIAYA UMUM, ADM & OPERASIONAL	
- Gaji Pimpinan dan Karyawan	285.620.500
- Alat-Alat Tulis Kantor	17.680.900
- Biaya Telp, Listrik Dan Air	65.283.066
- Biaya Provisi & Adm. Bank	2.950.600
- Biaya Bunga Bank	56.800.500
- Biaya Transport, BBM & Perjalanan Dinas	145.975.950
- Biaya Perizinan & Retribusi	23.900.550
- Biaya Penyusutan	659.567.875
- Biaya Perizinan & Sertifikasi	10.760.500
- Biaya Sumbangan & Entertainment	35.625.000
- Biaya Umum & Adm. Lainnya	34.750.750
- Biaya Iklan/ Promosi	26.795.600
- Renovasi Komplek Perkantoran	-
- Biaya Discount Uang Muka Konsumen	37.850.600
- Biaya Bunga Sewa Pembiayaan	40.115.659
JUMLAH BIAYA UMUM, ADM & OPERASIONAL	1.443.678.050
LABA BERSIH SEBELUM PAJAK	517.038.155
TAKSIRAN PAJAK	-
LABA BERSIH SETELAH PAJAK	517.038.155

Sumber: Data Olahan, 2009

Pada akhir masa lease aset tersebut dikembalikan kepada lessor dan dicatat oleh lessee dengan jurnal:

Akum.Peny. Aset Sewa Pembiayaan	Rp.240.000.000
---------------------------------	----------------

Kendaraan-Nissan Diesel sewa pembiayaan	Rp.240.000.000
---	----------------

Apabila tanggal 18 Februari 2010, aset dibeli oleh lessee dengan harga Rp.64.800.000, maka jurnal yang dibuat lessee:

Kendaraan-Nissan Diesel sewa pembiayaan	Rp.240.000.000
---	----------------

Akum.Peny. Aset Sewa Pembiayaan	Rp.175.200.000
---------------------------------	----------------

Kas	Rp. 64.800.000
-----	----------------

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan pada bab-bab sebelumnya, maka pada bab ini penulis akan menyimpulkan bagaimana penentuan biaya tidak langsung oleh perusahaan dan memberi saran-saran yang mungkin berguna bagi perusahaan dimasa yang akan datang.

PT. Neka Rita adalah perusahaan kontraktor jasa konstruksi dan kontraktor. Dimana dalam memenuhi kebutuhan barang modalnya menggunakan bermacam-macam alat berat dalam kegiatan operasinya. Untuk memenuhi kebutuhan alat berat tersebut, manajemen perusahaan menggunakan jasa sewa pembiayaan. Beberapa kesalahan yang dilakukan oleh perusahaan dalam perlakuan akuntansi sewa pembiayaan (*finance lease*) adalah sebagai berikut:

1. Menurut PSAK tahun 2007 No. 30,5 paragraf 16, pada awal masa sewa, lessee mengakui sewa pembiayaan sebagai aset dan kewajiban dalam neraca sebesar nilai wajar aset sewaan atau sebesar nilai kini dari pembayaran sewa minimum, jika nilai kini lebih rendah dari nilai wajar. Penilaian ditentukan pada awal kontrak, tetapi perusahaan mencatat harga perolehan aset sewa pembiayaan sebesar seluruh pembayaran angsuran ditambah simpanan jaminan dan biaya provisi.

2. Menurut PSAK No. 30.6 yang menyatakan penanaman neto dalam aset yang dilease harus diperlakukan dan dicatat sebagai penanaman neto sewa pembiayaan tetapi perusahaan mencatat simpanan jaminan atas transaksi tersebut perusahaan mencatatnya sebagai uang muka pembelian aset.
3. Menurut PSAK tahun 2007 No. 30.6 paragraf 21, pembayaran sewa minimum harus dipisahkan antara bagian yang merupakan beban keuangan dan bagian yang merupakan pelunasan kewajiban. Beban keuangan harus dialokasikan ke setiap periode selama masa sewa sedemikian rupa sehingga menghasilkan suatu tingkat bunga periodik yang konstan atas saldo kewajiban, tetapi perusahaan dalam melakukan pencatatan terhadap pembayaran angsuran bulanan tidak memisahkan antara angsuran pokok dan biaya bunga yang timbul dari kegiatan sewa pembiayaan.

B. SARAN-SARAN

1. Seharusnya harga perolehan aset sewa pembiayaan dicatat berdasarkan nilai tunai pembayaran sewa. Karena menurut Standar Akuntansi Keuangan tahun 2007 No. 30,5 paragraf 16 menyatakan bahwa pada awal masa sewa, lessee mengakui sewa pembiayaan sebagai aset dan kewajiban dalam neraca sebesar nilai wajar aset sewaan atau sebesar nilai kini dari pembayaran sewa minimum, jika nilai kini lebih rendah dari nilai wajar. Penilaian ditentukan pada awal kontrak.

2. Seharusnya perusahaan mencatat simpanan jaminan sebagai simpanan jaminan pada perkiraan tersendiri yaitu pada aset lain-lain sesuai dengan PSAK No. 30.6 yang menyatakan penanaman neto dalam aset yang dilease harus diperlakukan dan dicatat sebagai penanaman neto sewa pembiayaan. Jumlah penanaman neto tersebut terdiri dari jumlah piutang sewa pembiayaan ditambah nilai sisa (harga opsi) yang akan diterima oleh perusahaan sewa pembiayaan pada akhir masa sewa pembiayaan dikurangi dengan pendapatan sewa pembiayaan yang belum diakui dan simpanan jaminan.
3. Seharusnya perusahaan memisahkan antara angsuran pokok dan biaya bunga sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan tahun 2007 No. 30.6 paragraf 21 menyatakan bahwa pembayaran sewa minimum harus dipisahkan antara bagian yang merupakan beban keuangan dan bagian yang merupakan pelunasan kewajiban. Beban keuangan harus dialokasikan ke setiap periode selama masa sewa sedemikian rupa sehingga menghasilkan suatu tingkat bunga periodik yang konstan atas saldo kewajiban.

DAFTAR PUSTAKA

- Anwari Achmad, 2006, *Leasing di Indonesia*, PT. Ghalia Indonesia, Jakarta
- Baridwan, Zaki, 2000, *Intermediate Accounting*, Edisi Ketujuh, BPFE, Yogyakarta
- Beams, Floyd A, Joyeph H. Anthony, Robin P. Clement, Suzanne H. Lowensohn, 2007, *Advance Accounting*, Jilid I, Alih Bahasa Oleh Charlie Sariputra, Mitra Kencana Media, Jakarta
- Harahap, Sofyan Safri, 2001, *Teori Akuntansi*, Edisi Revisi Cetakan Keempat, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Harnanto, 2000, *Akuntansi Intermediate*, Edisi Ketiga, Liberty, Yogyakarta
- Hendriksen, Eldon S, 2000, *Teori Akuntansi*, Edisi Kelima Buku Satu, Erlangga, Jakarta
- Horngren, T Charles, Walter T. Horrison Jr., Linda Smith Bamber, 2007, *Akuntansi*, Edisi Keenam, Jilid 2, Alih Bahasa Oleh Barlian Muhammad, SE, Ak. PT. Macanan Jaya Cemerlang, Jakarta
- Karim, Adiwarman, 2004, *Bank Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Kieso, Donal E, Jerry J. Weygandt, Terry D, Warfield, 2007, *Akuntansi Intermediate*, Edisi Keduabelas, Jilid I, Erlangga, Jakarta
- Muhammad, 2004, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil Profit Margin Pada Bank Syariah*, PT. UUI Press, Yogyakarta
- Naim, Mochtar, 2001, *Himpunan Ayat-Ayat Al-Quran*, CV. Hasanah, Padang
- Nasution, Manahan, 2003, *Akuntansi Guna Usaha (Leasing) Menurut PSAK No.30*, April, <http://www.google/leasingdiindonesia.com>
- Niswonger, C. Rollin, 2004, *Prinsip-Prinsip Akuntansi*, Edisi Kesembilan Belas Jilid Satu, Terjemahan Alfonsus Sirait, Helda Gunawan, Erlangga, Jakarta
- Stice, Earlo K, James D. Stice, K. Fred Skousen, 2004, *Intermediate Accounting*, Buku I, Edisi kelimabelas, Salemba Empat, Jakarta

Suhendi, Hendi, 2002, *Fiqh Muamalah, Membahas Ekonomi Islam*, Cetakan Pertama, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta

Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian, dan Menteri Perdagangan RI No. Kep-122/MKIV/2/1974; No.32/M/SK/2/1974, Tanggal 7 Februari 1974, *Perizinan Usaha Leasing Pasal 1*

Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 1169/MK/01/1991 Tanggal 27 Nopember 1991, *Tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha*

Tunggal, Amin Widjaya Tunggal Dan Arif Djohan Tunggal, 2004, *Akuntansi Leasing*, Edisi Pertama, PT. Rineka Cipta, Jakarta

Waluyo dan Wirawan B. Ilyas, *Perpajakan Indonesia*, Salemba Empat, Jakarta, 2000

Yunus, Hadori, Harnanto, 2000, *Akuntansi Keuangan Lanjutan*, Edisi Pertama, Penerbit BPFE, Yogyakarta

Ikatan Akuntan Indonesia, 2004, *Standar Akuntansi Keuangan*, Salemba Empat, Jakarta

Ikatan Akuntan Indonesia, 2007, *Standar Akuntansi Keuangan*, Salemba Empat, Jakarta

DAFTAR TABEL

Tabel	Hal
I.1 Daftar Aset Tetap PT. Neka Rita Pekanbaru Per 31 Desember 2007..	6
II.1 Perhitungan Pencatatan Sewa Pembiayaan PT. Adel Pratama	31
II.2 Neraca PT. Adel Pratama Per 31 Desember 2005	35
IV.1 Jadwal Pembayaran Lease.....	54

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Hal
II.1 Flow Chart Klasifikasi Sewa Pembiayaan Oleh Lessee	18
III.1 Struktur Organisasi	40
IV.1 Neraca Sebagian PT. Neka Rita Pekanbaru Per 31 Desember 2007 (Setelah Koreksi).....	61
IV.2 Laba Rugi PT. Neka Rita Pekanbaru Per 31 Desember 2007 (Setelah Koreksi).....	62